

Aachen – Vaalserquartier

Ihr neues Zuhause in Aachen: Stilvolles Reihenhaus mit viel Platz für zwei Generationen

Codice oggetto: 25027221h



PREZZO D'ACQUISTO: 622.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 255 m²

Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027221h	Prezzo d'acquisto	622.500 EUR
Superficie netta	ca. 270 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1914	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

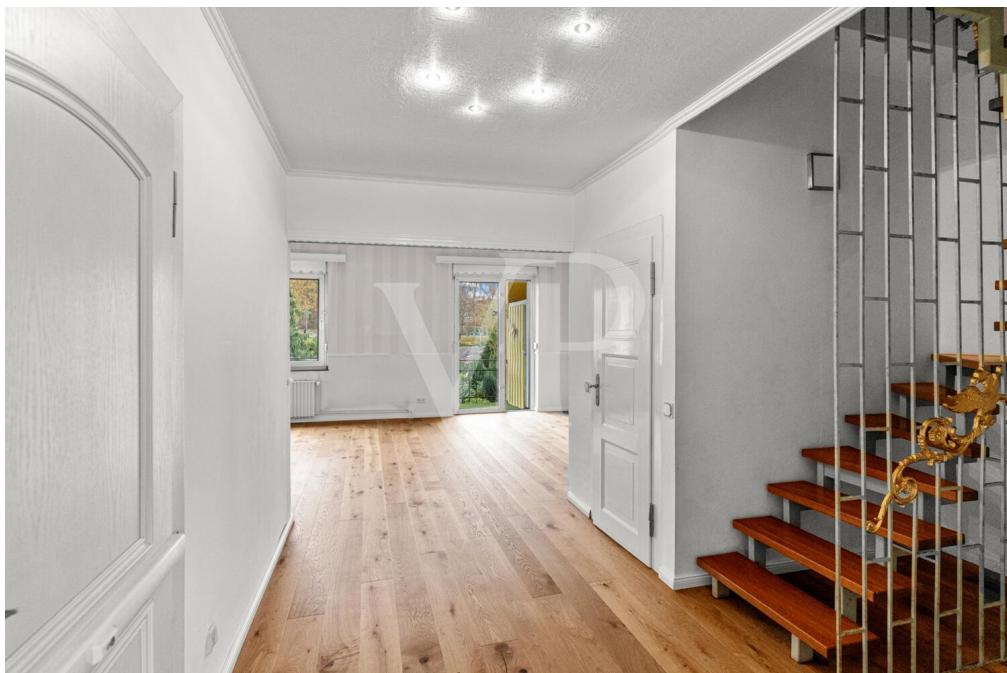
Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	106.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1914

Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà



Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà



Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà



Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà



Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà



Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà



Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilien-Reihenhaus aus dem Jahr 1914 besticht durch seine zentrale Lage an der Vaalser Straße in Aachen und bietet auf ca. 265 m² Wohnfläche viel Platz für Familie und Mehrgenerationennutzung. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, mit der Möglichkeit, drei separate Wohnungen über das Treppenhaus zu schaffen.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erstreckt sich eine großzügige Wohneinheit von ca. 140 m². Sie verfügt über ein helles Wohn-/Esszimmer mit direktem Terrassenzugang, eine gut ausgestattete Küche mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer. Von hier aus gelangen Sie in den Garten, der durch eine überdachte Terrasse bzw. Markise geschützt ist.

Im zweiten Obergeschoss grenzt eine weitere Einheit mit ca. 70 m² an, die ideal als eigenständige Wohnung nutzbar ist. Dort befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Wohnraum von ca. 34 m² mit einem kleinen Bad (WC/Waschbecken).

Das großzügige Kellergeschoss bietet viel Stauraum, eine zentrale Heizungsanlage, Waschküche, einen Party-Keller, eine weitere Gäste-Toilette sowie ein Zimmer mit Wintergarten und Zugang zum Garten – ideal als Hobbyraum oder Rückzugsort.

Der Zustand ist gepflegt; Anfang der 1990er Jahre wurde das Haus umfassend saniert, inklusive Dach samt Dämmung, neuer Fenster und Leitungen. Die Heizungsanlage wurde 2017 auf den neuesten Stand gebracht. Das Objekt verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung und zwei kompletten Einbauküchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Dettagli dei servizi

- mögliche Aufteilung in zwei oder drei Wohneinheiten
- Garten
- großzügiger Grundriss
- zwei Einbauküchen
- neue Heizungsanlage 2017
- komplett Sanierung 1992

Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Tutto sulla posizione

Die Lage ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zum Klinikum, zum Campus sowie nach Vaals/NL. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Lidl und Kaufland, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. In der nahen Umgebung laden der Aachener Wald, Reitställe, Schwimmhalle und Fußballplätze zu Aktivitäten ein.

Das Vaalserquartier im Westen Aachens befindet sich direkt an der Niederländischen Grenze. Besonderheiten dieses Viertels sind unter anderem das Universitätsklinikum wie eine erstklassige Wohnlage in grüner Umgebung. Mit einer unmittelbaren Autobahnbindung in Richtung Belgien, Köln und Düsseldorf bietet sich die Lage auch für Pendler an.

Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 106.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com