

Würselen

Exklusives Landhaus mit Teich, Südgarten und viel Privatsphäre

Codice oggetto: 26027530p



PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 264 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.058 m²

Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

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

Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26027530p
Superficie netta	ca. 264 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2036	Consumo energetico	91.15 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

La proprietà



Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

La proprietà



Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

La proprietà



Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

Una prima impressione

Dieses besondere Landhaus vereint großzügige Wohnverhältnisse, moderne Technik und eine außergewöhnliche Grundstückssituation zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Auf einer Wohnfläche von ca. 264 m² und einem beeindruckenden Grundstück von rund 2.058 m² eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Raum für individuelle Lebensentwürfe und höchste Wohnqualität bietet.

Das im Jahr 1976 errichtete Anwesen wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der im Jahr 2025 erneuerten Holzpelletheizung, die für eine nachhaltige, effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung sorgt und den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie unterstreicht.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Fünf großzügig geschnittene Schlafzimmer schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder komfortable Gäste- und Freizeitbereiche. Zwei Badezimmer ergänzen das durchdachte Raumangebot und sorgen für einen hohen Wohnkomfort im täglichen Leben.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die gelungene Verbindung aus Großzügigkeit und Behaglichkeit verleiht dem gesamten Haus ein angenehmes Wohngefühl.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Bereits der repräsentativ gestaltete Vorgarten mit parkähnlichem Charakter vermittelt einen ersten Eindruck von der besonderen Qualität dieser Immobilie. Im rückwärtigen Bereich erwartet Sie ein weitläufiger Garten in sonniger Südausrichtung mit direkter Lage an angrenzenden Feldern. Ein idyllischer Gartenteich sowie eine großzügige Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und bieten einen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre sowie die zeitgemäße Heiztechnik sorgen dafür, dass die Immobilie heutigen Wohn- und Energiestandards in hohem Maße gerecht wird. Künftige Eigentümer profitieren von einem gepflegten Gesamtzustand und einer Immobilie, die ohne größeren Modernisierungsaufwand bezogen werden kann.

Insgesamt präsentiert sich dieses Landhaus als seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf großzügige Flächen, eine hochwertige Wohnatmosphäre und ein außergewöhnliches

Grundstück in naturnaher Lage legen.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

Dettagli dei servizi

- Landhausvilla
- vollautomatisierte Holzpalletheizung
- effiziente nachhaltige Wärmeversorgung
- 2022 umfassend modernisiert
- Lichtdurchflutet
- Südausrichtung
- großzügiger Garten mit großer Terrasse
- Wallbox
- Direkte Lage am Feld

Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Würselener Ortsteil Broichweiden, unmittelbar am Feldrand. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, wenig Verkehr und einem hohen Maß an Privatsphäre. Die Nähe zur Natur bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die Stadt Würselen liegt nordöstlich von Aachen und zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Die Aachener Innenstadt ist in ca. 10 Minuten erreichbar, zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Über die nahegelegenen Autobahnen sind auch Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande schnell zu erreichen.

Codice oggetto: 26027530p - 52146 Würselen

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