

Würselen

# Stilvolles Landhaus mit parkähnlichem Grundstück und moderner Ausstattung

*Codice oggetto: 26027530*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 264 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.058 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26027530 - 52146 Würselen**

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

Codice oggetto: 26027530 - 52146 Würselen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26027530	Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Superficie netta	ca. 264 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rurale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1976	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26027530 - 52146 Würselen

## Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2036	Consumo energetico	91.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 26027530 - 52146 Würselen

## La proprietà



Codice oggetto: 26027530 - 52146 Würselen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26027530 - 52146 Würselen**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Landhaus vereint großzügiges Wohnen mit modernem Komfort und einem hohen Maß an Privatsphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. 264 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von rund 2.058 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Zuhause, das Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte bietet.

Ursprünglich im Jahr 1976 errichtet, wurde die Immobilie fortlaufend gepflegt und zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert. Ein besonderes Highlight stellt die im Jahr 2025 vollständig erneuerte Holzpelletheizung dar, die eine effiziente, nachhaltige und zugleich kostenschonende Wärmeversorgung gewährleistet.

Mit insgesamt sieben Zimmern eröffnet sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Fünf gut geschnittene Schlafzimmer bieten ideale Voraussetzungen für Familien, kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte oder großzügige Rückzugsorte für Gäste und Hobbys. Die beiden Badezimmer sorgen dabei für zusätzlichen Komfort im Alltag und unterstreichen den durchdachten Grundriss.

Die Räume präsentieren sich hell und freundlich. Zahlreiche Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen ein harmonisches Wohnambiente.

Der Außenbereich überzeugt durch seine besondere Gestaltung und Großzügigkeit. Bereits der aufwendig angelegte Vorgarten im Parkstil verleiht dem Anwesen eine repräsentative Ausstrahlung. Im hinteren Grundstücksbereich eröffnet sich ein großzügiger Garten mit Südausrichtung, angrenzend an weitläufige Felder. Ein eigener Gartenteich sowie eine große Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Immobilie.

Die durchgeführten Modernisierungen sowie die neue Heiztechnik gewährleisten, dass die Immobilie heutigen energetischen und technischen Anforderungen gerecht wird. Käufer profitieren somit von einem Haus, das sofort bezogen werden kann und gleichzeitig langfristige Wohnqualität bietet.

Insgesamt überzeugt dieses Landhaus durch seine Kombination aus Größe, Zustand und besonderem Grundstück. Es richtet sich an anspruchsvolle Interessenten, die Wert auf Raum, Qualität und eine naturnahe Wohnlage legen.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor und stehen Ihnen für weiterführende Informationen jederzeit zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26027530 - 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: 26027530 - 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: 26027530 - 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](mailto:aachen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)