

Langerwehe

Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger Wohnanlage

Codice oggetto: 26460032P



PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 422 m²

Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

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

Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26460032P
Superficie netta	ca. 125 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	74.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.06.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

La proprietà



Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

La proprietà



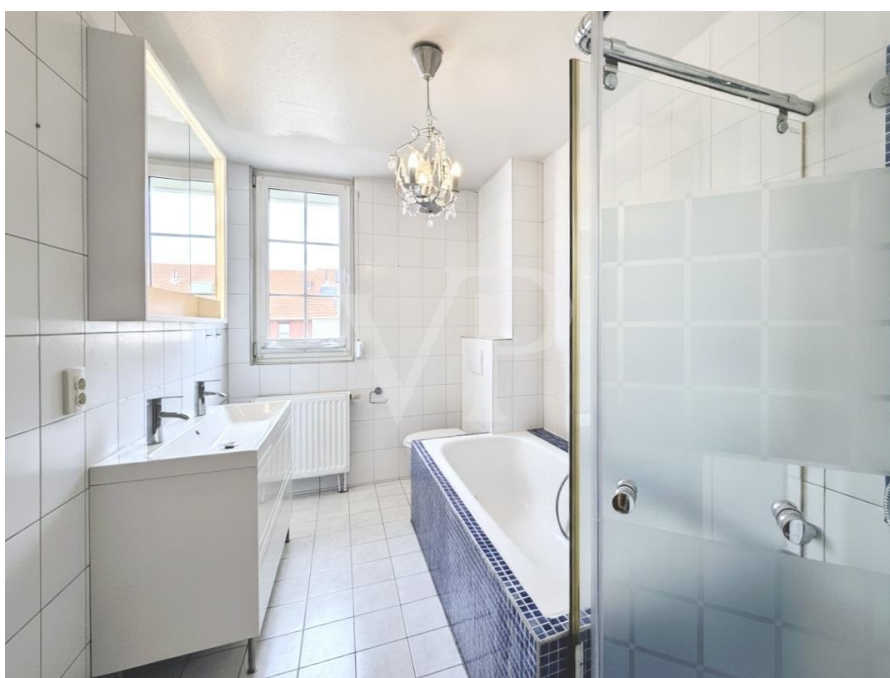
Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

La proprietà



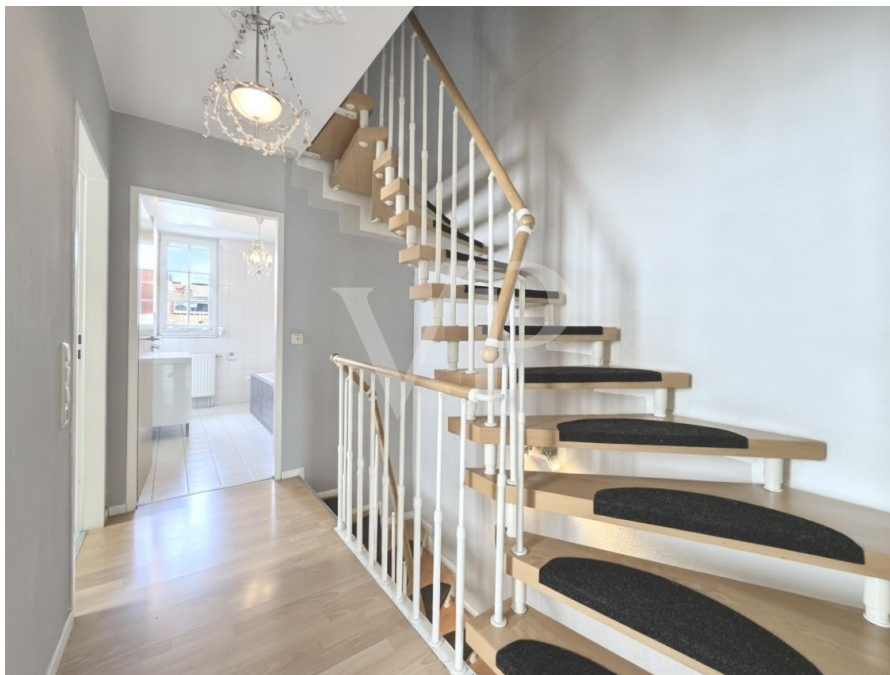
Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

La proprietà



Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

La proprietà



Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

La proprietà



Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

La proprietà



Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

Una prima impressione

Hier fühlen Sie sich wohl - hier haben Sie Platz!

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich als attraktive Option für all jene, die Wert auf ein komfortables Wohnumfeld und ausreichend Platz legen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 125 m² und einem Grundstück von ca. 422 m² bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und privaten Entfaltung.

Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer besticht mit einem schönen Kaminofen und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Hier befindet sich auch der Treppenaufgang zur Schlafebene. Des Weiteren liegt im Erdgeschoss eine separate helle Küche mit großer Flügeltüre sowie ein bedarfsgerechter Abstellraum und ein Gäste WC. Das gemütliche Ambiente im Wohnbereich wird abgerundet mit dem Naturstein-Boden und den Zimmertüren im Landhausstil. Der Blick zur Terrasse in den nach Süden ausgerichteten Garten wird durch die bodentiefe Fensterfront im Wohnraum ermöglicht.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und das geräumige Familienbad mit Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss verfügt über ein helles, ausgebautes Studio und einen weiteren Studioraum, multifunktional einsetzbar. Hier befindet sich ebenso eine kleine Sauna und die Heizungsanlage.

Angrenzend zur Immobilie liegt die Garage, von hier haben Sie Zugang in den Garten. In Verlängerung der Garage befindet sich der gemauerte Geräteraum. Der großzügige Garten mit Blockhaus ist komplett eingezäunt. Die Größe des Grundstücks erlaubt es, einen Spielbereich für Kinder oder weitere Gestaltungsvarianten umzusetzen.

Dank des Baujahres entspricht das Einfamilienhaus modernen Bauanforderungen dieses Zeitraums und verfügt über eine Gebäudestruktur, die sich durch Zweckmäßigkeit und Funktionalität auszeichnet. Außerdem verschafft eine neue Heizung eine sehr gute Energieeffizienz.

Sie möchten Ihr neues Zuhause kennenlernen dann vereinbaren Sie einen Termin zu einer Besichtigung. Kontaktadresse: 0171/ 6290084.

Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

Dettagli dei servizi

- **neue Heizung 2023**
- **Naturstein im Erdgeschoss**
- **Kaminofen mit Sitzplatz**
- **bodentiefe Fensterfront im Wohnzimmer**
- **weiße Sprossen-Fenster mit Rollläden**
- **weiße Landhaus-Zimmertüren**
- **weiße Flügeltüre mit Sprossen in der Küche**
- **Bad mit Badewanne, Dusche und Waschtisch mit zwei Armaturen**
- **Pergola von Loberon**
- **Gartenhaus**
- **Vordach Eingang von Loberon**
- **Garage**

Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Langerwehe.

Langerwehe ist eine Gemeinde im Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt am Nordrand des Hürtgenwaldes südlich der Bundesautobahn 4 zwischen den Städten Düren im Osten und Eschweiler im Westen. Ein Teil des Gemeindegebietes liegt im Naturpark Hohes Venn-Eifel und in der Rureifel.

Die Autobahnen A4 und A44 sind durch die neue Auffahrt Langerwehe nur wenige Autominuten entfernt und verbinden den Ort mit Köln und/oder Düsseldorf, die Flughäfen als auch Holland und Belgien. Auch an das Bahnnetz ist Langerwehe über die Achse Aachen Köln und die Euregiobahn angeschlossen.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind größtenteils fußläufig erreichbar. Langerwehe verfügt über eine komplette Infrastruktur, inklusive Kindergärten, Grund- und Gesamtschule, Ärzten, innerörtlichen Geschäften und einem Gewerbegebiet mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und produzierenden Betrieben.

Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

Ulteriori informazioni

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.

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.

Codice oggetto: 26460032P - 52379 Langerwehe

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