

Würselen

Modernes Reihenendhaus mit Stil und Garten – ideal für Familien

????????? ??????????: 25027510h



????? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 141 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 253 m²

??????? ?????????: 25027510h - 52146 Würselen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25027510h - 52146 Würselen

?? ??? ??????

??????? ????????	25027510h
??????????	ca. 141 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
?????????? ???	4
??????????	
????????	2
???? ???????????	2014
????? ???????????	1 x ??????

????? ??????	595.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	???????
????????????	
???????	WC ????????????, ?????

??????? ?????????: 25027510h - 52146 Würselen

????????????? ??????????

???? ???????????	??????? ???	?????????????????	BEDARF
?????????????	24.03.2035	?????????????	
?????????????????		??????? ???????	66.80 kWh/m²a
??????? ???		?????????????	
???? ???????????	??????????????	?????????????	B
	??????? ??????????	??????????????	
	?????????????? ???	?????????????	
	??????????????	????? ?????????????	2014
	?????????????	?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

??????? ???????: 25027510h - 52146 Würselen

?? ????????



??????? ?????????: 25027510h - 52146 Würselen

??? ?????? ??????????

Modernes Reihenendhaus mit Stil, Platz & Gartenidylle – Einziehen und Wohlfühlen!
Dieses charmante und hochwertig ausgestattete Reihenendhaus aus dem Jahr 2014 befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet mit ca. 141?m² Wohnfläche und einem ca. 255?m² großen Grundstück das perfekte Zuhause für Familien und alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Helle Räume, durchdachter Grundriss & offene Wohnatmosphäre Schon beim Eintreten spüren Sie die großzügige und offene Gestaltung des Hauses: Der einladende Eingangsbereich führt direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Große bodentiefe Fenster schaffen eine freundliche Wohlfühlatmosfera und lassen Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Kochen & Genießen im Herzen des Hauses Die moderne, offene Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten ist ein echtes Highlight für Hobbyköche und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – der ideale Ort für entspannte Stunden im Grünen oder Mahlzeiten unter freiem Himmel. Fünf vielseitig nutzbare Zimmer für Ihre Wohnideen Ob Kinderzimmer, Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die insgesamt fünf Räume bieten Flexibilität und Raum für jede Lebensphase. Zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer – eines davon mit Badewanne und Dusche – sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgen für besten Komfort im Alltag. Nachhaltig & effizient: Wohlfühlklima mit Zukunft Beheizt wird das Haus über ein modernes Blockheizkraftwerk, das für wohlige Wärme und gleichzeitig optimierte Energiekosten sorgt. Die Energieeffizienzklasse B steht für Nachhaltigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort. Wohnoase im Grünen – Entspannen im eigenen Garten Der liebevoll angelegte Garten mit sonniger Terrasse ist ein echtes Highlight für Familien, Hobbygärtner oder alle, die im Freien neue Energie tanken möchten. Ob Toben mit den Kindern, Grillabende oder einfach die Sonne genießen – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Dieses stilvolle Reihenendhaus verbindet modernes Wohnen, Qualität und Gemütlichkeit in perfekter Balance. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25027510h - 52146 Würselen

??? ??? ??? ???????????

Das Reihenendhaus befindet sich im beliebten Neubaugebiet Kappelenfeldchen in Würselen – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung besticht durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine ideale Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. Auch medizinische Versorgung, Freizeitangebote und gastronomische Vielfalt befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A4 und A44 sind Sie optimal angebunden – ob in Richtung Köln, Düsseldorf oder in die Niederlande. Die Aachener Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für Berufspendler, Studierende und alle, die das städtische Leben schätzen. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare und Berufstätige, die modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität verbinden möchten.

??????? ?????????: 25027510h - 52146 Würselen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 66.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25027510h - 52146 Würselen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 ?????
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com