Würselen

# Nachhaltiges Wohnen auf 220 m² – Einfamilienhaus mit Zusatzpotenzial

***??????? ????????: 25027507n***

**???? ??????: 990.000 EUR • ?????????: ca. 219 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.299 m²**

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25027507n |
| ????????? | ca. 219 m² |
| ??????? | 6 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2020 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 990.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????? | ???????, ???????? |

??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 10.02.2035 |
| ???? ????????? | ????????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 13.79 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | A+ |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ????????????? | 2020 |

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ??? ????? ????????

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020 vereint moderne Architektur, durchdachte Raumkonzepte und hochwertige Ausstattung auf beeindruckende Weise. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220?m² – verteilt auf ca. 165?m² im Obergeschoss und ca. 55?m² separat zugänglicher Wohnfläche im Erdgeschoss – bietet diese Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Familien mit Platzbedarf, entspanntes Arbeiten im Homeoffice oder als eigenständige Einliegerwohnung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster schaffen nicht nur ein helles, freundliches Ambiente, sondern eröffnen auch einen herrlichen Blick ins Grüne und bringen die Natur direkt ins Haus. Der offen gestaltete Grundriss verbindet Wohnen, Kochen und Essen zu einem stilvollen Lebensmittelpunkt. Die elegante Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Materialien, modernster Technik und durchdachtem Stauraum – perfekt für ambitionierte Hobbyköche und gesellige Abende mit Freunden und Familie. Das exklusive Hauptbad mit hochwertigen Sanitärobjekten lädt zur Entspannung ein. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort sinnvoll. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge – ideal für Familien mit mehreren Autos oder für Autoliebhaber. Zwei weitere, flexibel nutzbare Räume bieten Platz für Ihre Hobbys oder individuellen Bedürfnisse – ob als Werkstatt, Fitnessraum oder Atelier. Das ca. 1.300?m² große Grundstück bietet nahezu grenzenlose Möglichkeiten: ob für einen Spielgarten, eine Outdoor-Küche, einen Pool oder den eigenen Gemüsegarten – hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und die Natur genießen. Auch in Sachen Nachhaltigkeit ist das Haus bestens aufgestellt: Eine moderne Sole-Wasser-Erdwärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung effizient und umweltfreundlich. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 22,5?kWp und einem 12?kWh-Speicher – für maximale Unabhängigkeit und dauerhaft niedrige Energiekosten. Eine zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt zusätzlich ganzjährig für ein angenehmes und gesundes Raumklima – besonders vorteilhaft für Allergiker. Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet stilvolles Wohnen, moderne Technik und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger, naturnaher Lage. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Aachen, Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken und eine hohe Lebensqualität garantieren. Aachen, als nächstgelegene Großstadt, bietet eine perfekte Mischung aus Historie und Innovation. Mit der renommierten RWTH Aachen, dem UNESCO-Welterbe Aachener Dom und dem internationalen Pferdesport-Event CHIO ist die Stadt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung.

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 13.79 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

**??????? ????????: 25027507n - 52146 Würselen**

# ?????????? ????????????

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


Timm Goldbeck

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


*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com