Aachen – Hörn

Sonniges Familienglück – Großzügiges Haus mit Südgarten in Aachen-Hörn

Objektnummer: 26027084



KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 469 m²

Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Auf einen Blick

Objektnummer	26027084
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	770.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 31 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	289 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

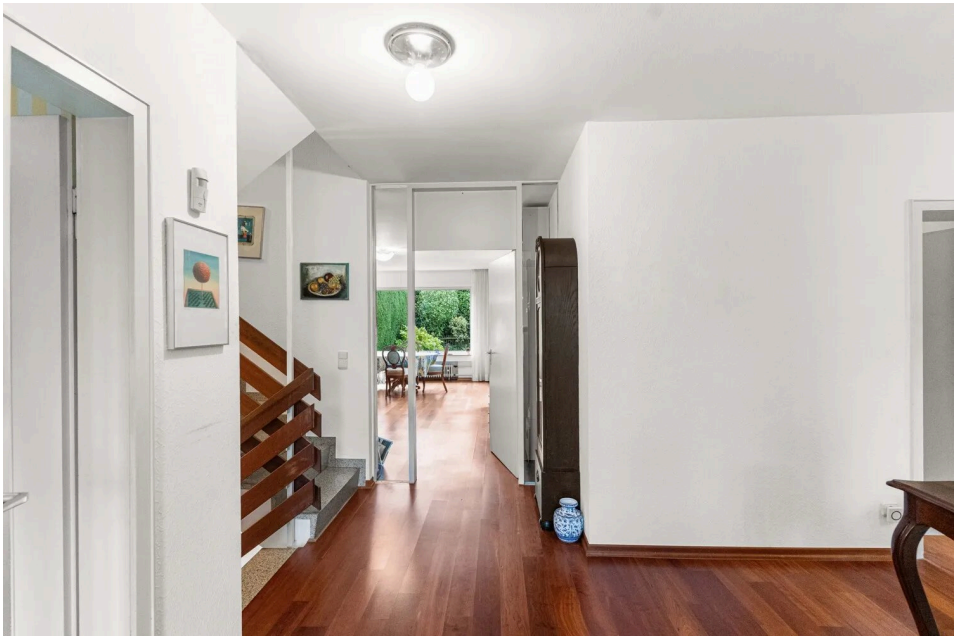
Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus im gefragten Aachener Stadtteil Hörn bietet auf ca. 164 m² Wohnfläche viel Platz für Familien, Paare mit Raumbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Hinzu kommen ca. 31 m² Nutzfläche sowie ein vollständiger Keller mit reichlich Stauraum für Vorräte, Hobbys oder Werkstatt.

Das Erdgeschoss umfasst vier Zimmer. Sie lassen sich flexibel als Wohn- und Essbereich, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Das Bad im Erdgeschoss wurde 2022 modernisiert und verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung. Im Obergeschoss liegen zwei weitere Zimmer, ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer. Das gedämmte Dachgeschoss ist ausbaufähig und bietet damit zusätzliches Potenzial für weiteren Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 469 m² große Grundstück mit Garten in Südausrichtung. Hier lassen sich sonnige Nachmittage auf der Terrasse genießen, Kinder haben Platz zum Spielen und Hobbygärtner viel Raum zur Entfaltung. Eine Garage in nur ca. 30 m Entfernung zum Haus rundet das Angebot ab.

Zu den bisherigen Modernisierungen zählen eine Gastherme aus dem Jahr 2019, die Dachdämmung und das neue Bad. Mit der Energieeffizienzklasse H bietet die Immobilie zudem die Chance, durch weitere energetische Maßnahmen den Wohnkomfort zu steigern und den Wert nachhaltig zu erhöhen. Käufer können hier gezielt die eigenen Akzente setzen.

Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Ausstattung und Details

- gute Lage in Aachen
- Garage
- praktische Aufteilung
- viele Nutzungsmöglichkeiten
- Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert
- Gastherme im Jahr 2019 erneuert
- Garten mit Südausrichtung

Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Alles zum Standort

Der Stadtteil Aachen-Hörn liegt ca. 1 Kilometer nördlich der Aachen Innenstadt. Aachen - Hörn zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage mit direkter Nähe zum Uniklinikum und den Hochschulinstituten der RWTH aus. Mit den Autobahnanbindungen in Richtung Belgien, den Niederlanden, Köln und Düsseldorf auf der einen, Stadtparks, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten auf der anderen Seite, ist die Lage sehr gefragt.

Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 26027084 - 52074 Aachen – Hörn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com