Aachen – Burtscheid

# Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Aachen-Burtscheid

*Objektnummer: 26027217*



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 254 m²

Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid


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

Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26027217 |
| Wohnfläche | ca. 140 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1983 |
| Stellplatz | 1 x Garage, 1 x Andere |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 790.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 170.8 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 19.11.2036 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1983 |

Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Die Immobilie





Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Die Immobilie





Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Die Immobilie





Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Die Immobilie





Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Ein erster Eindruck

In einer der beliebtesten und ruhigsten Wohnlagen von Aachen-Burtscheid präsentiert sich diese im Jahr 1983 erbaute Doppelhaushälfte als echtes Raumwunder mit enormem Potenzial. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem ca. 254 m² großen Grundstück bietet das Haus die perfekte Grundlage für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die naturnahes Wohnen und eine erstklassige Infrastruktur verbinden möchten.

Das absolute Highlight der Immobilie ist der unverbaubare, traumhafte Blick in den eigenen schön angelegten Garten und die dahinterliegenden weitläufigen grünen Wiesen.

Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten und sehr gut aufgeteilten Grundriss über vier Ebenen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den einladenden Eingangsbereich mit Diele und Gäste-WC in die Küche sowie in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterfronten holen hier die Natur direkt ins Haus und eröffnen den freien Blick ins Grüne. Im ersten Obergeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, das praktisch von beiden Zimmern aus zugänglich ist.. Das zweite Obergeschoss bietet zwei weitere helle Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight auf dieser Ebene ist der nach hinten ausgerichtete Balkon, von dem aus Sie einen noch eindrucksvolleren Weitblick über die grünen Wiesen genießen können. Im Kellergeschoss erwartet Sie neben einem klassischen Waschkeller und einem Abstellraum ein großer Raum mit Tageslichtfenster, der ideales Potenzial zur Nutzung als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer bietet. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine direkt am Haus gelegene Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz direkt davor.

Eine Immobilie dieser Art und in dieser außergewöhnlichen Lage lässt sich kaum allein in Worten beschreiben, hiervon muss man sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort selbst überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen, zusätzliche Bildmaterialien sowie zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Ausstattung und Details

• Einzigartige Aussicht: Unverbaubarer, traumhafter Weitblick aus dem Garten, dem Wohnbereich und vom Balkon über weitläufige grüne Wiesen
• Begehrte Top-Lage: Sehr ruhiges und beliebtes Wohnumfeld in Aachen-Burtscheid mit direkter Naturnähe und gleichzeitig guter Anbindung
• Modernisierte Heiztechnik: Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2019 erneuert
• Großzügiges Raumangebot: Ca. 140 m² Wohnfläche verteilt auf vier Ebenen mit insgesamt vier Schlafzimmern – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
• Heller Wohn- und Essbereich: Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss sorgen für viel Tageslicht und ein Wohngefühl mitten im Grünen
• Clevere Bad-Lösung: Zwei vollwertige Badezimmer (im 1. und 2. Obergeschoss, eines davon als praktisches En-suite-Bad von beiden Zimmern aus begehbar) plus ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
• Flexibel nutzbares Untergeschoss: Großer Kellerraum mit Tageslichtfenster und viel Potenzial als ruhiges Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer
• Komfortables Parken: Eigene Garage direkt am Haus sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor

Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# Alles zum Standort

Aachen-Burtscheid zählt zu den gefragtesten Wohnvierteln der Stadt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und äußerst beliebten Top-Lage, die durch ihre unmittelbare Nähe zur Natur besticht. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an das Burtscheider Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten sowie einer schnellen Erreichbarkeit der Aachener Innenstadt.

Objektnummer: 26027217 - 52066 Aachen – Burtscheid

# 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