Würselen

# Exklusives Landhaus mit Teich, Südgarten und viel Privatsphäre

*Objektnummer: 26027530p*



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m$^2$ • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2058 m$^2$

Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen


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

Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26027530p |
| Wohnfläche | ca. 264 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1976 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 995.000 EUR |
| Haustyp | Landhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Zustand der Immobilie | vollständig renoviert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Energieausweis gültig bis | 28.04.2036 |
| Befeuerung | Pelletheizung |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 91.15 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1976 |

Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# Ein erster Eindruck

Dieses besondere Landhaus vereint großzügige Wohnverhältnisse, moderne Technik und eine außergewöhnliche Grundstückssituation zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Auf einer Wohnfläche von ca. 264 m² und einem beeindruckenden Grundstück von rund 2.058 m² eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Raum für individuelle Lebensentwürfe und höchste Wohnqualität bietet.

Das im Jahr 1976 errichtete Anwesen wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der im Jahr 2025 erneuerten Holzpelletheizung, die für eine nachhaltige, effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung sorgt und den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie unterstreicht.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Fünf großzügig geschnittene Schlafzimmer schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder komfortable Gäste- und Freizeitbereiche. Zwei Badezimmer ergänzen das durchdachte Raumangebot und sorgen für einen hohen Wohnkomfort im täglichen Leben.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die gelungene Verbindung aus Großzügigkeit und Behaglichkeit verleiht dem gesamten Haus ein angenehmes Wohngefühl.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Bereits der repräsentativ gestaltete Vorgarten mit parkähnlichem Charakter vermittelt einen ersten Eindruck von der besonderen Qualität dieser Immobilie. Im rückwärtigen Bereich erwartet Sie ein weitläufiger Garten in sonniger Südausrichtung mit direkter Lage an angrenzenden Feldern. Ein idyllischer Gartenteich sowie eine großzügige Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und bieten einen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre sowie die zeitgemäße Heiztechnik sorgen dafür, dass die Immobilie heutigen Wohn- und Energiestandards in hohem Maße gerecht wird. Künftige Eigentümer profitieren von einem gepflegten Gesamtzustand und einer Immobilie, die ohne größeren Modernisierungsaufwand bezogen werden kann.

Insgesamt präsentiert sich dieses Landhaus als seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf großzügige Flächen, eine hochwertige Wohnatmosphäre und ein außergewöhnliches Grundstück in naturnaher Lage legen.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# Ausstattung und Details

- Landhausvilla
- vollautomatisierte Holzpalletheizung
- effiziente nachhaltige Wärmeversorgung
- 2022 umfassend modernisiert
- Lichtdurchflutet
- Südausrichtung
- großzügiger Garten mit großer Terrasse
- Wallbox
- Direkte Lage am Feld

Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Würselener Ortsteil Broichweiden, unmittelbar am Feldrand. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, wenig Verkehr und einem hohen Maß an Privatsphäre. Die Nähe zur Natur bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die Stadt Würselen liegt nordöstlich von Aachen und zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Die Aachener Innenstadt ist in ca. 10 Minuten erreichbar, zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Über die nahegelegenen Autobahnen sind auch Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande schnell zu erreichen.

Objektnummer: 26027530p - 52146 Würselen

# 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