Würselen

Seltenes Angebot: Endhaus mit Garten & Effizienzklasse B

Objektnummer: 25027510v

KAUFPREIS: 589.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 141 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 253 m²

Objektnummer: 25027510v - 52146 Würselen

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

Objektnummer: 25027510v - 52146 Würselen

Auf einen Blick

Objektnummer	25027510v
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	589.500 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25027510v - 52146 Würselen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil
Energieausweis gültig bis	24.03.2035
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	66.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25027510v - 52146 Würselen

Die Immobilie

Objektnummer: 25027510v - 52146 Würselen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2014 bietet modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Mit ca. 141?m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, und einem ca. 255?m² großen Grundstück, eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobennische und direktem Zugang zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zur angrenzenden Terrasse und dem Garten. Die offene Einbauküche mit Markengeräten ist funktional und modern zugleich und bildet das Zentrum des Erdgeschosses – ideal für den Alltag oder gesellige Abende.

Das Haus verfügt insgesamt über fünf gut nutzbare Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eingerichtet werden können. Zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC sorgen für den nötigen Komfort.

Ein besonderes Merkmal ist das gemeinschaftliche Energiekonzept: Beheizt wird das gesamte Wohnquartier über ein zentrales Blockheizkraftwerk, das 33 Häuser in der Siedlung versorgt. Diese Lösung ermöglicht eine wirtschaftliche und zugleich umweltfreundliche Wärmeversorgung. Die Immobilie erreicht die Energieeffizienzklasse B – ein klarer Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet Platz für individuelle Nutzung – ob als Spielfläche, Garten oder Rückzugsort im Freien. Die Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und erweitert den Wohnraum in die warme Jahreszeit hinein.

Fazit:
Ein modernes, sofort nutzbares Reihenendhaus mit effizienter Wärmeversorgung, solider Bauqualität und einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Ideal für alle, die Wert auf Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und zeitgemäßes Wohnen legen.

Objektnummer: 25027510v - 52146 Würselen

Ausstattung und Details

Baujahr 2014, sehr gepflegter Zustand
Ca. 141?m² Wohnfläche auf drei Ebenen
Ca. 255?m² Grundstück (Reihenendhaus)
5 Zimmer, flexibel nutzbar (Schlafen, Arbeiten, Gäste)
2 moderne Bäder + separates Gäste-WC
Offene Einbauküche
Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Gartenzugang
Zentrale Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerk (33 Häuser)
Energieeffizienzklasse B
Terrasse und pflegeleichter Garten

Objektnummer: 25027510v - 52146 Würselen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027510v - 52146 Würselen

Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 25027510v - 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