

Würselen

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Einliegeroption, großem Garten und modernster Energieversorgung

Objektnummer: 25027507g



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

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

Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027507g	Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2		
Baujahr	2020		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage	Nutzfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	13.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde im Jahr 2020 in hochwertiger Bauweise errichtet und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus moderner Architektur, flexibler Raumaufteilung und energieeffizienter Haustechnik. Auf ca. 220?m<sup>2</sup> Wohnfläche – davon ca. 165?m<sup>2</sup> im Obergeschoss und ca. 55?m<sup>2</sup> im separat zugänglichen Erdgeschoss – bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte, Homeoffice oder zur Vermietung einer Einliegerwohnung.

Das Obergeschoss beeindruckt mit großzügigem, offenem Wohnbereich, in dem bodentiefe Fenster ein helles und freundliches Ambiente schaffen. Der Übergang von Küche, Ess- und Wohnzimmer ist fließend gestaltet und bildet das Herzstück des Hauses. Eine elegante Einbauküche mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein.

Das stilvoll gestaltete Hauptbad mit hochwertigen Armaturen sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort. Die Räume im Erdgeschoss sind separat zugänglich und eignen sich perfekt als Büro, Gästebereich oder eigenständige Wohneinheit.

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge – ideal für Familien mit mehreren Autos oder für die Unterbringung von Hobby- oder Sportequipment. Ergänzt wird dies durch zwei flexibel nutzbare Räume, die sich z.B. als Werkstatt, Fitnessstudio oder Atelier einrichten lassen.

Das ca. 1.300?m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Ob Spielwiese für Kinder, entspannte Grillabende auf der Terrasse oder ein eigener Gemüsegarten – hier findet jede Idee Raum zur Entfaltung.

Auch energetisch ist die Immobilie zukunftsweisend: Eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für effizientes Heizen. Die installierte Photovoltaikanlage mit 22,5?kWp sowie ein 12?kWh-Speicher gewährleisten eine hohe Energieautarkie und dauerhaft niedrige Betriebskosten. Eine zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung rundet das nachhaltige Wohnkonzept ab und schafft ganzjährig ein gesundes Raumklima.

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur hochwertige Ausstattung und moderne Technik, sondern auch ein Maximum an Freiheit, Komfort und Nachhaltigkeit – in naturnaher, ruhiger Umgebung.



Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027507g - 52146 Würselen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 13.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25027507g - 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](mailto:aachen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)