



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-37421

Wohnhaus mit aktueller Gaststätte - wie sind Ihre Visionen für das Haus?

Eckdaten

Kaufpreis	399.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.751,02 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	245,0 m²
Nutzfläche	170,0 m²
Grundstücksfläche	298,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Parkett, Fliesen
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der Ort Walheim bietet die perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Kaiserstadt Aachen.

Dank einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur innerhalb des Ortes in Verbindung mit den benachbarten Ortschaften, bildet Walheim ein eigenes Subzentrum im Aachener Süden. Im Ort selbst befindet sich eine Grundschule, mehrere Kindergärten und Ärzte. Diverse Geschäfte und zwei bekannte Lebensmittelketten sind zur Deckung des täglichen Bedarfs fußläufig von der Immobilie nur 10 Minuten entfernt. Einige gemütliche Restaurants und Gaststätten runden das Leben in Walheim ab. Hier wird noch auf das echte Dorfleben und Nachbarschaft Wert gelegt!

Öffentliche Verkehrsmittel sind auf der selben Straße vorhanden und bringen Sie in kurzer Zeit ins Aachener Stadtzentrum oder in die umliegenden Orte bis nach Roetgen. Die Aachener Innenstadt erreichen Sie bequem in ca. 15 Fahrminuten. Die Autobahn in alle Richtungen der Städtereion Aachen ist ca. 10 Fahrminuten entfernt.

Als Tor zur Eifel ist Walheim der ideale Ausgangspunkt für Ihre Streifzüge durch eine vielfältige Region. Erleben Sie eine intakte Natur inmitten herrlicher Wälder und ursprünglicher Landschaften und genießen Sie das historische Flair der Nachbarstädte Kornelimünster, Breinig oder die Nähe zur belgischen Grenze.

Wer das dörfliche Leben sucht und trotzdem ideal angebunden sein möchte - sollte von Walheim überzeugt sein. Hier lässt es sich leben!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Der erste Eindruck stimmt? Besichtigen Sie die Immobilie hier bereits von Innen:
<https://app.immviewer.com/portal/tour/2978023>

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach? Immobilie mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten gesucht? In Aachen-Walheim erfüllt sich nun Ihr persönlicher Wohnraum!

Die angegebenen 245 Quadratmeter summieren sich aus:

- ca. 120 m² Nutzfläche im Erdgeschoss (aktuell Gaststätte)
- ca. 75 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- ca. 50 m² Nutzfläche im Dachgeschoss, welches bereits ausgebaut wurde

Sie betreten die Immobilie entweder über die vordere Eingangstüre oder über einen weiteren Eingang über den rechten, seitlichen Weg.

Im Erdgeschoss befindet sich eine wahre Rarität - eine renommierte und über viele Jahrzehnte eingesessene Dorf-Gaststätte mit einer großen Sitzfläche vorne, einem hellen Saal im hinteren Bereich, einer Küche sowie getrennten WC-Anlagen.

Von hier aus gelangen Sie in Ihren liebevoll gepflegten und sonnenverwöhnten Garten.

Über das zentrale Treppenhaus erwartet Sie im 1. Obergeschoss Ihr eigener, ideal aufgeteilter Wohnbereich. Ihre 2-Zimmer-Wohnung unterteilt sich in einen großen Wohnbereich, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie einen geräumigen Koch- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse.

Ihre riesige Terrasse mit Blick über die Felder von Walheim werden Sie lieben - hier lassen Sie mit der Familie oder Freunden einen Arbeitstag ausklingen.

Das Dachgeschoss wurde bereits mit großen Gauben versehen und hält weitere Räume bereit.

Wie möchten Sie das Haus zukünftig nutzen? - Hier entscheiden Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ihr neues Zuhause wurde in solider Massivbauweise mit Teilunterkellerung erbaut. Das genaue Baujahr des Haupthauses ist bislang unbekannt.

Von den Eigentümern selbst bewohnt, wurde das Haus stets liebevoll gepflegt und gewissenhaft instandgehalten.

In den Jahren 1980-1983 wurde eine aufwendige Sanierung mit folgenden Arbeiten durchgeführt:

- Tausch aller Fenster des Hauses in eine doppelte Isolierverglasung***
- Dämmung des Dachgeschosses***
- Verklinkerung des Hauses***
- Austausch aller Leitungen (Abwasser/Frischwasser etc.)***
- Neueindeckung des Daches***

Das Dachgeschoss des Hauses wurde erst 2002 durch moderne Gauben ergänzt.

Zwei Vaillant-Gasthermen aus den Jahren 2011 und 2019 versorgen jeweils das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss mit effizienter Wärme.

Sämtliche Badzimmer des Hauses sind zeitlos gefliest und wurden in den letzten 5 Jahren modernisiert.

Ihre Wohnbereiche sind mit hellen Hochglanzfliesen sowie das Wohnzimmer mit Echtholz-Parkett versehen.

Das Inventar der Gaststätte kann - falls der Weiterbetrieb geplant ist - übernommen werden.

Für die beiden Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss) gibt es bereits jeweils eigene Grundbücher. Die Vorteile der vorhandenen Aufteilung in Sonder- und Teileigentum erläutern wir Ihnen gerne.

Was möchten Sie noch erfahren? - Die Schlüssel Ihres Zuhauses warten auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Ein Energieausweis befindet sich gerade in Erstellung.

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immviewer.com/portal/tour/2978023>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die aktuellen Eigentümer erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Kai Alihodzic (0800 646 0 646)

Immobilienkaufmann (IHK)

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen

Theaterstraße 46

52062 Aachen

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

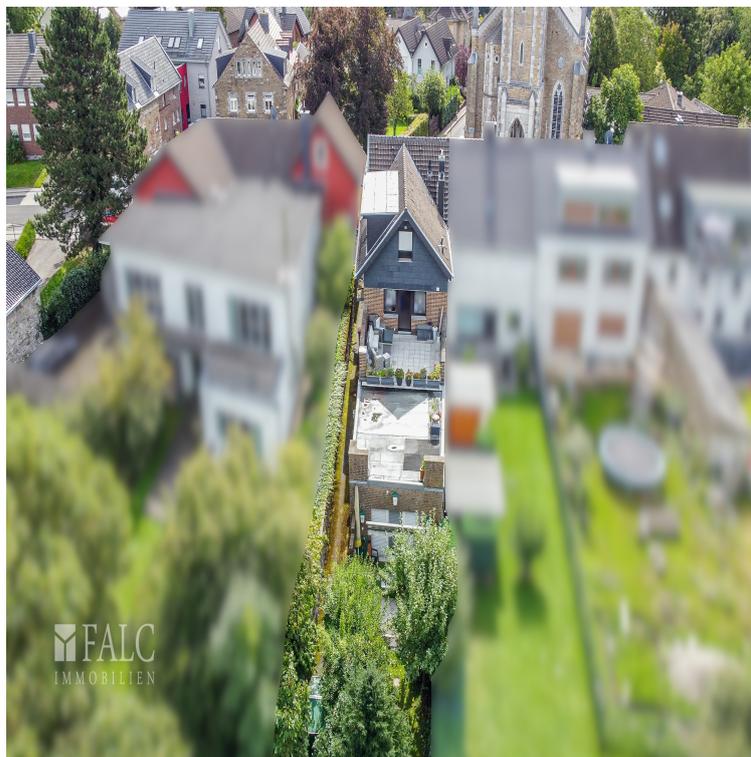
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

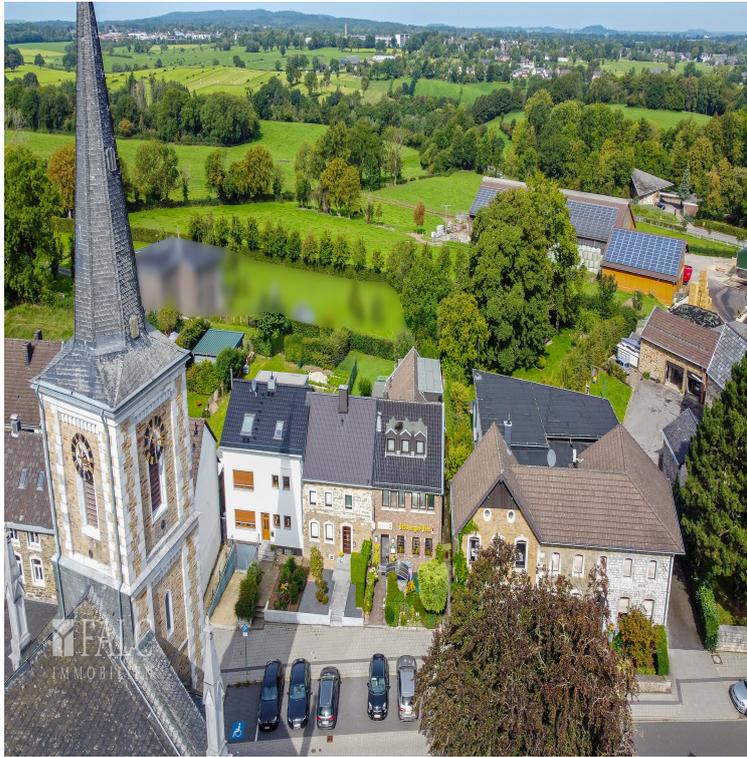
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

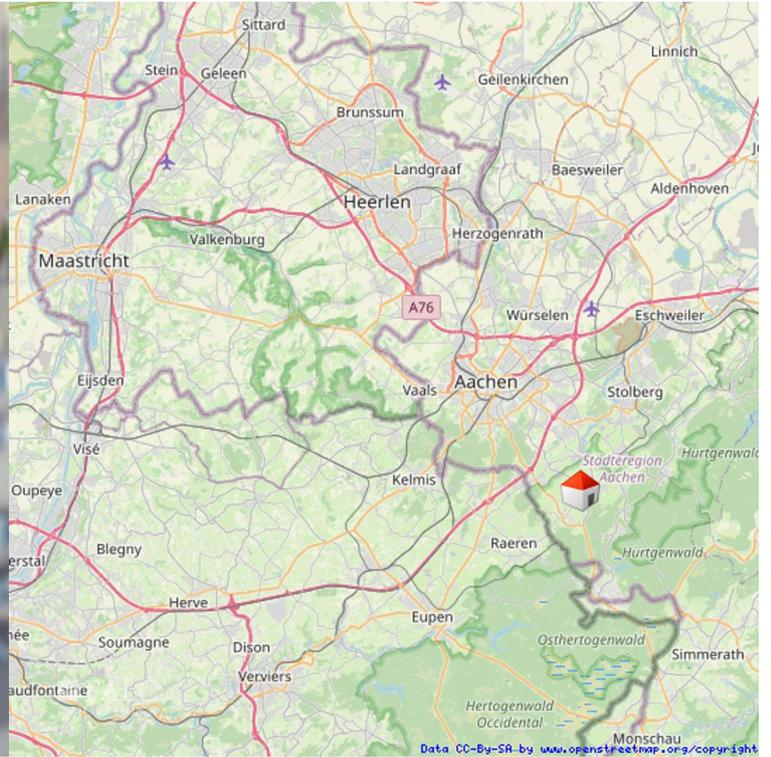
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)