



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-55786

Garten, Haus und viel Platz - was ist Ihr Lebenstraum?

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

399.000,00 €

3,57 % inkl. 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	100,0 m²
Grundstücksfläche	2.041,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Teppich, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.01.2035
Energiebedarf	352,60
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	05.01.2025
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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

Ihr neues Zuhause liegt in Linden-Neusen, einem nord-östlichen Ortsteil von Würselen.

Nachbarorte sind beispielsweise Alsdorf oder Eschweiler.

Das Aachener Zentrum erreichen Sie in ca. 20 Fahrminuten; Würselen in ca. 10 Minuten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich fußläufig gleich mehrere Bushaltestellen, die eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen. Von hier aus erreichen Sie bequem Alsdorf, Würselen, Herzogenrath, Aachen und einige Orte mehr.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Distanz im selben Ort erreichbar und garantieren eine hohe Versorgungsqualität. Dank dieser Nähe wird der Alltag sehr komfortabel gestaltet.

Ein Gymnasium befindet sich in direkter Nachbarschaft. Ebenfalls im Ort finden Sie eine Grundschule sowie einen Kindergarten.

Weitere Schulformen sind in Würselen oder den Nachbarorten vertreten. Im Stadtgebiet Würselen befinden sich sieben Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, ein städtisches und ein privates Gymnasium sowie eine Förderschule.

Zudem verfügt die Umgebung über eine gut ausgebaute Straßenanbindung. Die Autobahnen A4 und A44 liegen in der Nähe, sodass auch eine überregionale Mobilität gewährleistet ist. Der nächstgelegene internationale Flughafen, Düsseldorf, ist in etwa einer Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Familien und sportlich Begeisterte profitieren von zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Parks und Grünflächen laden zur Erholung ein und fördern gleichzeitig die Gesundheit. Zudem wird eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten in der Nähe angeboten. Kultur- und Abendunterhaltung sind durch die Nähe zu Städten wie Aachen ebenfalls leicht erreichbar.

Zusammenfassend bietet die Lage von Linden-Neusen eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität. Hier finden Immobilieninteressenten eine ausgewogene Mischung aus Erreichbarkeit, Versorgung und Freizeitmöglichkeiten, die keine Wünsche offen lässt.

Hier ziehen Sie Kinder groß oder genießen Ihr Leben zu zweit!

Objektbeschreibung

Ihr freistehendes Zuhause mit diversen Garagen und Anbauten - Ihr Paradies zur Verwirklichung

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

Ihres Hobbys oder Gewerbes!

Hinzu kommt ein Traumgrundstück mit über 2000 Quadratmetern direkt an angrenzenden Feldern - was wollen Sie mehr?

Auf insgesamt 3 Etagen finden Sie genügend Raum zum Wohlfühlen.

Ihr neues Zuhause teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 42,90 m² Wohnfläche verteilt auf 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad

1. Obergeschoss: ca. 36,31 m² Wohnfläche verteilt auf 1 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer

2. Obergeschoss: ca. 20,00 m² Nutzfläche verteilt auf 2 Zimmern

Der erste Eindruck stimmt?

Besichtigen Sie hier die Immobilie schon vorab im Detail:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3100908>

Ihr neues Zuhause werden Sie lieben: Hier vereinen Sie Wohnen mit einem großen Platzbedarf / Ihrem Hobby oder Ihrem Gewerbe.

Das freistehende Einfamilienhaus betreten Sie über einen zentralen Eingangsbereich, der alle Ebenen des Hauses verbindet.

Das Erdgeschoss hält aktuell ein Badezimmer, eine angrenzende Küche, einen Wohn-/ Essbereich sowie ein weiteres Zimmer bereit.

Ihr Obergeschoss begeistert mit einem großen Badezimmer mit zusätzlichen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Angrenzend können Sie eine zweite Küche herrichten oder die beiden Räume als weiteren Wohn- oder als Schlafbereiche nutzen.

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss offeriert Ihnen mit zwei weiteren Zimmern eine zusätzliche Nutzfläche.

Weiteren Stauraum erhalten Sie im Keller, der zwei große Kellerräume zur Lagerung Ihrer persönlichen Vorräte bereit hält.

Endlich ein eigener Garten? Hier wird es Ihnen an nichts fehlen.

Der direkt am Haus angelegte Gartenbereich überzeugt durch die ideale Südlage mit schattigem Baumbestand.

Ein überdachter Sitzbereich bildet das Zentrum für Abende mit Familie und Freunden!

Folgende weitere Flächen und Nebengebäude zur beliebigen Nutzung stehen Ihnen zur Verfügung:

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

- 2 Garagen
- 2 Hallen
- 1 Anbau (aktuell Partyraum)
- Große Gartenfläche direkt am Feld (aktuell Hühnerhaltung)

Auf die gepflasterte Fläche neben Ihren Nebengebäuden haben zahlreiche Autos Platz. Ein großes Tor schützt Ihre Privatsphäre maximal.

Bewertungsansatz:

- Bodenwert des Grundstück unter Abzug des Gartenlandes: ca. 330.000 EUR
- Restwert des Hauses inklusive aller Nebengebäude: pauschal ca. 70.000 EUR

Überzeugen Sie sich vor Ort von der Größe und den Möglichkeiten! - 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Objekt wurde ca. 1950 in solider Massivbauweise errichtet. Seither wurde es von den aktuellen Eigentümern gewissenhaft gepflegt und ist teilweise modernisiert worden.

Alle Fenster des Hauses sind mit einer doppelten Isolierverglasung mit Kunststoffrahmen versehen. An den meisten Fenstern des Hauses sind zusätzlich Rollläden verbaut.

Die beiden Gaszentralheizungen wurden erst 2022 vollständig in zwei neue Vaillant-Thermen erneuert.

Ihre Warmwasseraufbereitung regeln moderne Durchlauferhitzer.

Die Badzimmer sind vollständig hell gefliest und jeweils mit einer Dusche ausgestattet. Beide Bäder verfügen über Tageslichtfenster. Sämtliche Bäder wurden vermutlich in den 90er Jahren modernisiert.

Die meisten Ihrer Wohnbereiche sind mit pflegeleichten Laminatböden oder Teppichböden versehen.

Ihre überdachte Terrasse ist mit Betonplatten bekleidet; der Weg zu Ihren rückwärtigen Nebengebäuden ist solide asphaltiert.

Die Fassade Ihres Wohnhauses ist auf zwei Seiten mit langlebigen, hochwertigen Schieferplatten verkleidet worden.

Für eine ausreichende TV- und Internetverbindung ist ausreichend gesorgt.

Setzen Sie Ihre Wohnideen in die Tat um und lassen Sie sich vor Ort von dem Potential der Immobilie überzeugen!

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

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

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3100908>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf den 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

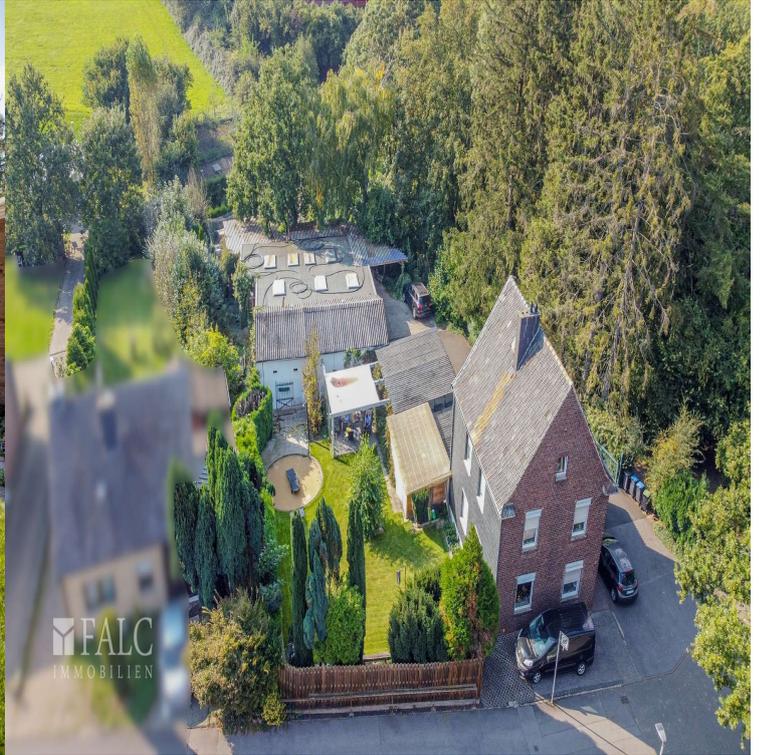
[Online ansehen](#)



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](https://www.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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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

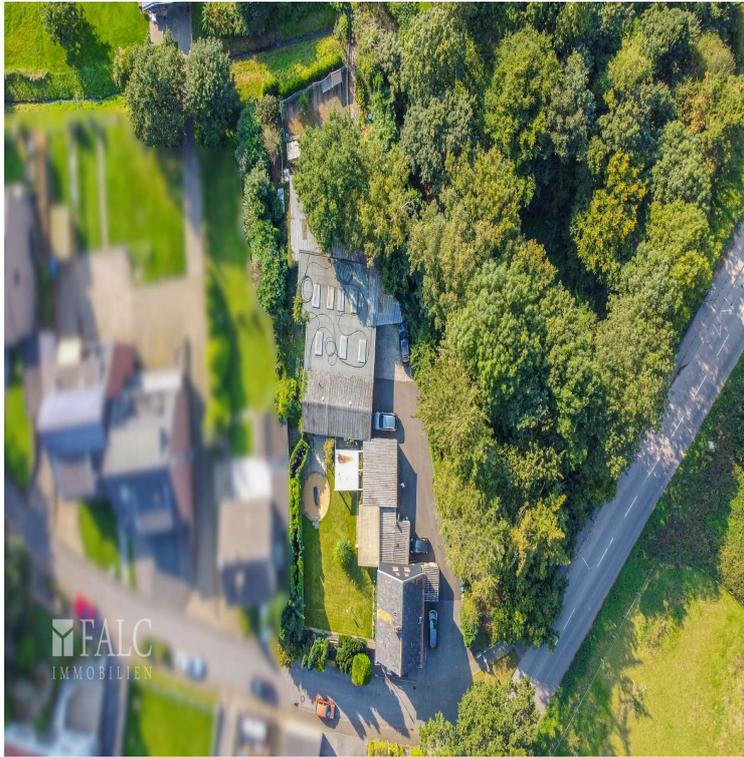
[Online ansehen](#)



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

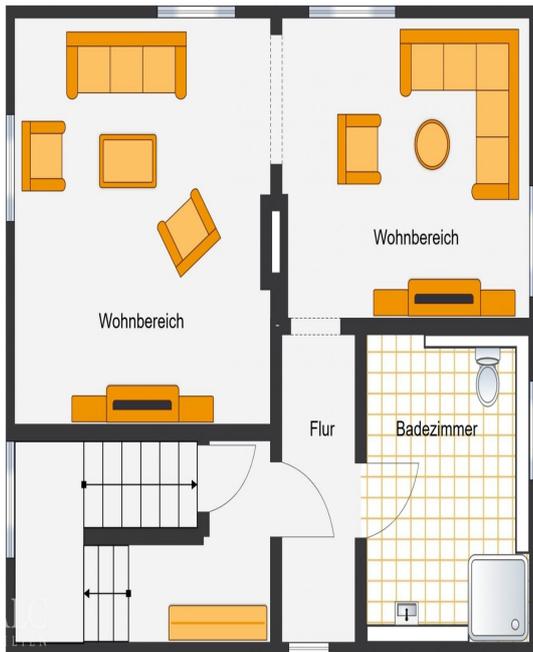
[Online ansehen](#)



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](#)