



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-64266

Dein ist mein ganzes Herz - Ihr Anwesen in Aachen-Richterich!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

599.000,00 €

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	200,0 m²
Nutzfläche	200,0 m²
Grundstücksfläche	643,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.03.2035
Energiekennwert	210,40 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	05.03.2025
Geltende EnEV	2014
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 im äußerst beliebten Aachen-Richterich.

Der Ortsteil Richterich liegt nordwestlich der Stadt Aachen.

Besonders besticht Richterich durch seine familienfreundliche Wohnstruktur, seiner guten Infrastruktur sowie der direkten Nähe zur Autobahn A4.

Die Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW schon in ca. 15 Minuten.

Infrastrukturell finden Sie hier alles, wonach Ihnen der Sinn ist - Restaurants, Cafés, ein Schlosspark, Lebensmittelketten, Schulen, Kindergärten und vieles mehr.

Innerhalb von 5 Fahrminuten erreichen Sie 2 bekannte Lebensmittelketten.

Sämtliche weitere Schulformen (Gymnasium, Gesamtschule etc.) befinden sich in einem Radius von ca. 15 Fahrminuten entfernt.

Das Haus ist trotz der Lage an einer Durchgangsstraße sehr eingefriedet und privat gelegen. Die Wohnstraße überzeugt durch gewachsene Nachbarschaft und lockerer, freistehender Bebauung. Direkt gegenüberliegend erreichen Sie die nächste der vielen nahegelegenen Bushaltestellen Ihr Wunschziel in Aachen und Umgebung.

Die Kaiserstadt Aachen hat nicht nur eine überregionale wirtschaftliche Bedeutung, sondern verzeichnet in den letzten Jahren auch als Kultur- und renommierte Universitätsstadt eine rasante Entwicklung.

Die geographische Lage im Dreiländereck zieht jedes Jahr zahlreiche Besucher nach Aachen. Von Besuchern geschätzt wird die Stadt Aachen unter Anderem wegen der langen Geschichte, ihrem Kunstreichtums sowie der vielbesuchten Einkaufspassagen rund um den Dom.

Zusammengefasst: Richterich bietet durch seine Anbindung einen idealen Ort zu zweit oder für die kleine Familie!

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem freistehenden Anwesen mit genügend Platz zu zweit oder mit der Familie? - dann lautet Ihre neue Anschrift "Landgraben".

Der erste Eindruck stimmt? Hier erhalten Sie einen vollständigen Einblick in die Immobilie von Innen:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3108976>

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Landgraben ist eine gewachsene Wohnstraße am Rande von Richterich mit fantastischem Blick ins Grüne.

Die Straße überzeugt durch lockere, freistehende Bebauung auf großzügigen Grundstücken.

Parken Sie bequem in der Doppelgarage oder davor - keine Sorge mehr vor der Parkplatzsuche...

Ihr neues Zuhause begrüßt Sie mit einem großflächigen Eingangsbereich, der sämtliche Etagen des Hauses verbindet.

Zu Ihrer Linken ist Ihr Home-Office-Bedarf durch ein perfektes Bürozimmer gedeckt. Geradeaus mündet Ihr Weg in Ihren fast 40 Quadratmetern großen, offenen Wohnbereich mit danebenliegendem Esszimmer. Durch die großen, bodentiefen Fensterfronten wird hier außer Zweifel der Lebensmittelpunkt und Lieblingsplatz für Ihre Familie oder Freunde sein.

Von hier aus gelangen Sie auf Ihre überdachte Terrasse und in den Garten. Liebevoll angelegt und eingefriedet inklusive Baumbestand garantiert Ihnen der Standort viel Licht und zahlreiche Sonnenstunden.

Das Erdgeschoss hält ferner eine abgetrennte - neben dem Wohnbereich gelegene - Küche sowie ein Gäste-WC bereit.

Das Obergeschoss wird Sie mit weiterem großzügigen Platzangebot erfreuen. Hier können zwei helle Kinderzimmer mit jeweils eigenem Balkon geschaffen werden.

Ein weiterer Balkon befindet sich direkt am Elternschlafzimmer. Ein Traum für viele, der endlich erfüllt wird: Ein begehbare Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC sowie zwei Ankleidebereichen im eigenen Schlafzimmer.

Ein separates, weiteres Badezimmer sowie ein Abstellraum rundet diese Etage ab.

Der bereits ausgebaute Spitzboden hält weitere Nutzfläche bereit.

Ihr neues Zuhause ist vollständig unterkellert. Neben typischen Räumen wie Heizungsraum- oder Hausanschlussraum entfaltet sich hier ein enormes Platzangebot.

Darüber hinaus finden Sie auf der Kelleretage einen großen Vorratsraum sowie einen großen Keller-/ oder Hobbyraum. Ein weiterer, sehr ausgedehnter Raum mit Sauna und Dusche könnte Ihr neuer Wellnessbereich werden.

Ob Sie ein komfortables Raumangebot suchen oder am Rand der Innenstadt und dennoch in perfekter Verkehrsanbindung wohnen wollen - hier findet jeder sein Glück!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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 ca. 1975 inklusive geräumiger Doppel-Garage errichtet.

Seither wurde das Anwesen von den Eigentümern liebevoll gepflegt und instandgehalten.

Vor allem ca. 1983-1985 hat die Immobilie durch den Einbau mehrerer Gauben im Obergeschoss an zusätzlichem Charme und Wohnfläche gewonnen.

In diesen Jahren wurde das Haus inklusive der Leitungssysteme fast vollständig saniert.

Sämtliche Decken und Treppen des Anwesens bestehen aus massivem Stahlbeton

Das Mauerwerk des Hauses ist zweischalig mit dahinterliegender Dämmschicht; das Haus ist vollständig verklankert.

Ihr Dach ist mit massiven Betondachziegeln gedeckt.

Ihr Obergeschoss wird teilweise über eine Fußbodenheizung beheizt - vor allem die Fußbodenheizung im Badezimmer und Schlafzimmer werden Sie lieben!

Eine weitere Wärmequelle ist der offene Kamin im großflächigen Wohnbereich.

Die zentrale Gastherme des Hauses inklusive Warmwasseraufbereitung wurde 2000 erneuert.

Die meisten Kellerräume sind ebenfalls erwärmbar.

Sämtliche Fenster sind mit einer doppelten Isolierverglasung in Holzrahmen versehen.

Hochwertige Schiebetüren zur Terrasse vervollständigen Ihren Wohnbereich.

Für die Böden des Hauses wurden hochwertige Steinzeugfliesen sowie Teppichböden gewählt. Der Keller ist ebenfalls fast vollständig gefliest.

Das Gäste-WC und die 2 Badezimmer Ihres Hauses sind raumhoch gefliest und mit Fenstern ausgestattet.

Der gesamte Außenbereich vor der Garage sowie ein Weg um das Haus herum wurden gepflastert, die Terrasse ist mit Massivplatten ausgelegt.

Die Garage bietet mit elektrischem Tor Platz für 2 PKWs.

Für ausreichenden Internet- und TV-Empfang ist gesorgt.

Möchten Sie mehr erfahren? - Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern!

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/3108976>

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](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



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

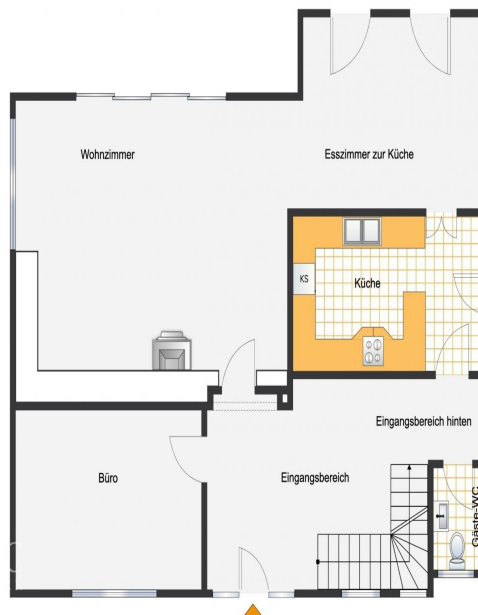
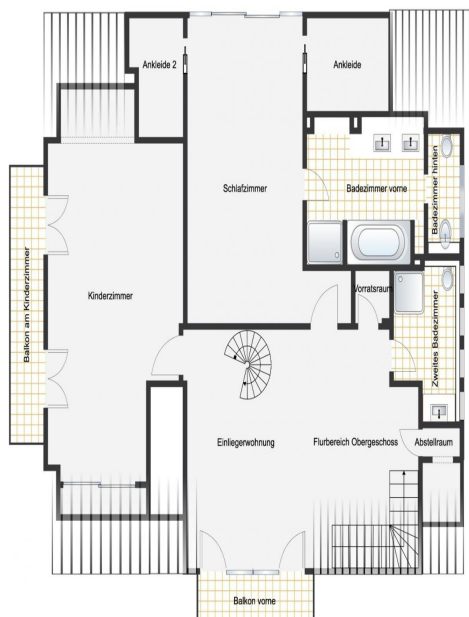
[Online ansehen](#)



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

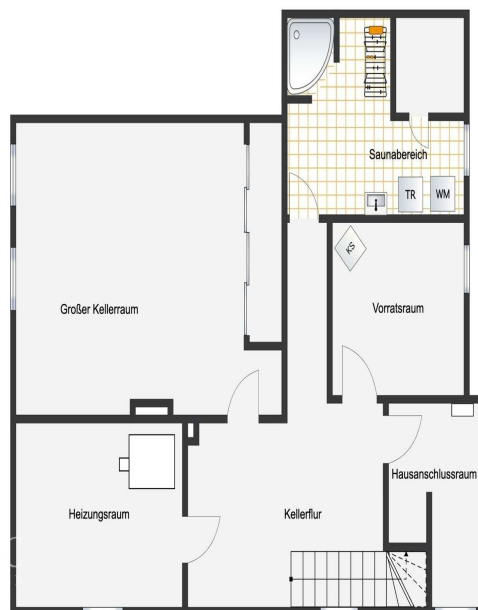
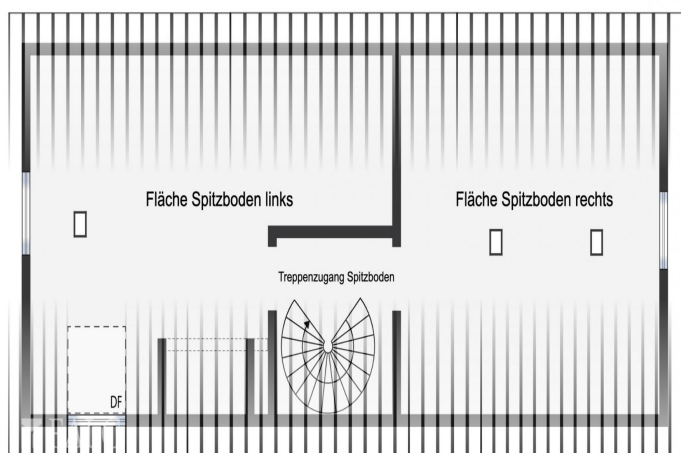
[Online ansehen](#)



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](#)