



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

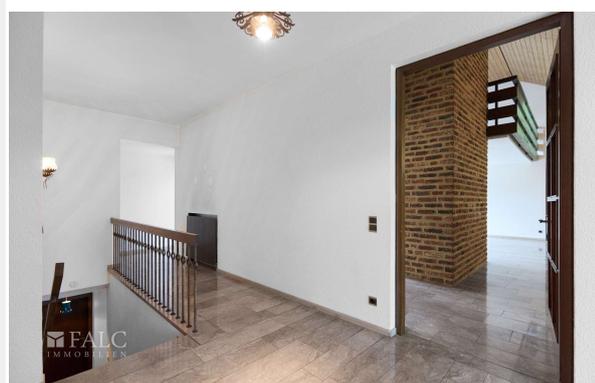
IMMOMANAGER



**Sofort besichtigen**

360°

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-VS-53406

*Ich mach mir die Welt, wie sie mir gefällt!*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**900.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>183,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>285,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.004,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster, Bidet</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Marmor</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.07.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>279,1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.07.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Ihr neuer Wohnsitz befindet sich in einer, durch die Nähe zum Campus der RWTH Aachen und zum Universitätsklinikum Aachen äußerst begehrten Wohnlage, die nicht nur durch ihre ideale Verkehrsanbindung und Nahversorgung, sondern auch durch ihre hohe Lebensqualität überzeugt. Die Umgebung bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Flair und ruhigen Rückzugsorten, was sie besonders attraktiv macht.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mit der nahegelegenen Bushaltestelle Haus Linde, die nur etwa 140 Meter entfernt liegt, erreichen Sie schnell und komfortabel alle wichtigen Ziele in der Stadt. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist optimal, da die Autobahnen A4 und A544 in wenigen Minuten erreichbar sind. Dies macht die Lage besonders für Berufspendler interessant. Der nächste internationale Flughafen ist etwa 85 Kilometer entfernt, was insbesondere für Geschäftsreisende und Vielreisende von Vorteil ist.*

*Für den täglichen Bedarf und die Nahversorgung bietet die Umgebung zahlreiche Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten. Innerhalb eines kurzen Spaziergangs erreichen Sie verschiedene Parks und Grünflächen, die zur Entspannung und Erholung einladen.*

*Das Wohngebiet zeichnet sich zudem durch eine ausgewogene demografische Struktur aus, was eine angenehme und harmonische Nachbarschaft generiert. Die geringe Leerstandsquote und die großzügige Wohnfläche pro Kopf zeugen von der hohen Wohnqualität in dieser Region. Dank der hervorragenden medizinischen Versorgung und der vielen Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, die beide in der nahen Umgebung zu finden sind, wird hier ein besonders gesundes und aktives Leben gefördert.*

*Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine perfekte Lage, die optimal auf anspruchsvolle Bedürfnisse zugeschnitten ist. Trotz der ruhigen und grünen Umgebung bleibt die Anbindung an städtische Annehmlichkeiten und wichtige Verkehrsknotenpunkte jederzeit gewährleistet. Ein idealer Ort zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Ich mach mir die Welt, wie sie mir gefällt  
in Aachens bester Lage ganz nach meinen Wünschen!***

***Das 1972 in massiver Bauweise, freistehende und unterkellerte Einfamilienhaus mit besonders großzügigen Wohnräumen, separatem Schlaftrakt und eigenem Schwimmbadtrakt ist ideale Basis für alle Ihrer Ideen.***

***Ob repräsentativer Wohnsitz für diejenigen, die das Besondere lieben, ob als Mehrgenerationenhaus oder Mehrfamilienhaus, selbst ein zusätzlicher Neubau – hier ist alles möglich und Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.***

***Der Empfangsbereich ist üppig dimensioniert und bietet viel Platz für Ihre Garderobe und die Ihrer Gäste. Von hier aus erreichen Sie über eine Vorraumschleuse Ihre Doppelgarage trockenen Fußes ohne das Haus verlassen zu müssen.***

***Hinter dem Empfang erwartet Sie die Diele des Wohntraktes.***

***Zur Rechten betreten Sie und Ihre Gäste das besonders großzügige Wohn-/Esszimmer mit offener Galerie im Spitzboden und direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem angrenzenden Garten.***

***Zur Linken befinden sich die Küche und das Gäste WC mit Fenster.***

***Im Mitteltrakt erwarten Sie drei Schlafräume, davon einer mit Bad en Suite sowie ein weiteres Bad für die beiden anderen Schlafräume.***

***Dahinter liegt der Schwimmbadtrakt mit Zugang zum Garten.***

***Das Wohnhaus ist vollkommen unterkellert. Hier befinden sich eine Sauna, die vom Schwimmbad aus erreichbar ist, ein Kaminzimmer, welches Sie vom Wohn-/Esszimmer aus erreichen, ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer und ein drittes Badezimmer.***

***Diverse Technik-, Hauswirtschafts- und Abstellräume runden unser Angebot ab.***

***Selbst ein weiterer freistehender Neubau oder ein Anbau an den Schwimmbadtrakt sowie die dafür notwendige Zufahrt mit Parkflächen ist auf eigenem Grund möglich.***

***Machen Sie was Ihnen gefällt, Modernisierung, Umbau oder einen zusätzlichen Neubau!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Das Haus ist baujahrestypisch und hochwertig ausgestattet.  
Der Wohnbereich, der Empfang und die Diele des Wohntraktes sind zeitlos modern mit hellem Naturstein ausgelegt.  
Die Fenster bestehen aus Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung.  
Die Zentralheizung aus 1995 wird mit Öl betrieben.  
Das Giebelfenster im Wohnzimmer wurde 2003 erneuert  
Der Kanalhausanschluß wurde 2011 auf Dichtigkeit überprüft.  
Um erdorderliche Modernisierungsmaßnahmen auch vor dem Hintergrund steigender Energiekosten einschätzen zu können wurde eine Beratung zur energetischen Modernisierung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt fünf Maßnahmenpakete erarbeitet, die in Summe ca. 235.000€ beinhalten. Davon sind ca. 102.000€ Sowieso-Kosten bei einer Förderfähigkeit von ca. 51.000€.  
Somit entfallen auf die energetische Sanierung effektive Kosten in Höhe von ca. 83.000€ an.  
Diese Kostenstruktur hat in der Angebotspreisbildung unseres Angebotes Berücksichtigung gefunden.*

## **Sonstiges**

*Wir freuen uns einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.  
Bei weiterem Interesse stellen Sie bitte Ihre Objektanfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.  
Sie erhalten automatisiert und umgehend das vollständige Exposé.  
Ihre Wünsche zur Besichtigung senden Sie uns bitte als Antwort auf diese Mail.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrem Immobilienverkauf.*

*Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:*

*52062 Aachen*

*Theaterstraße 46*

*kostenlose Hotline: 0800 646 0 646*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

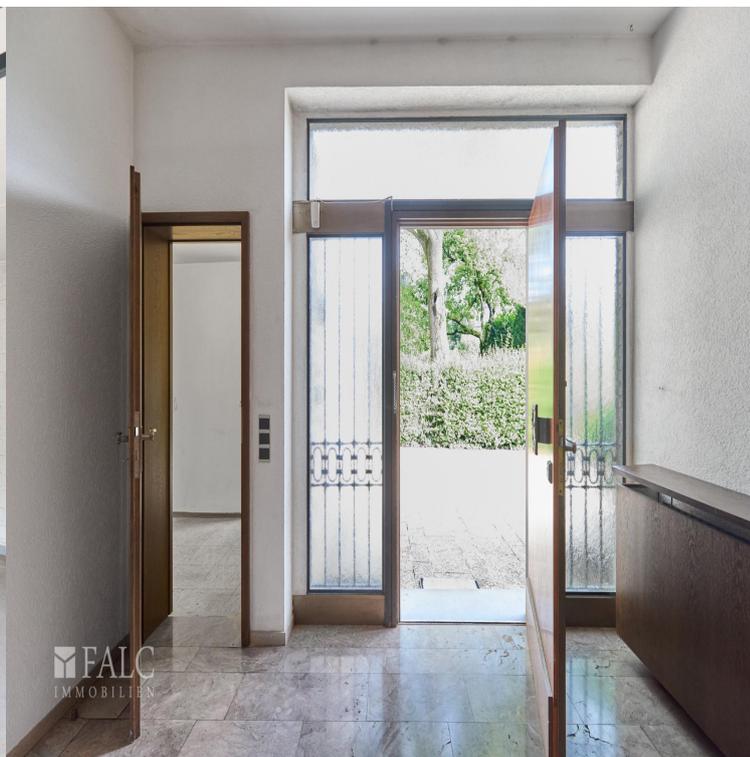
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

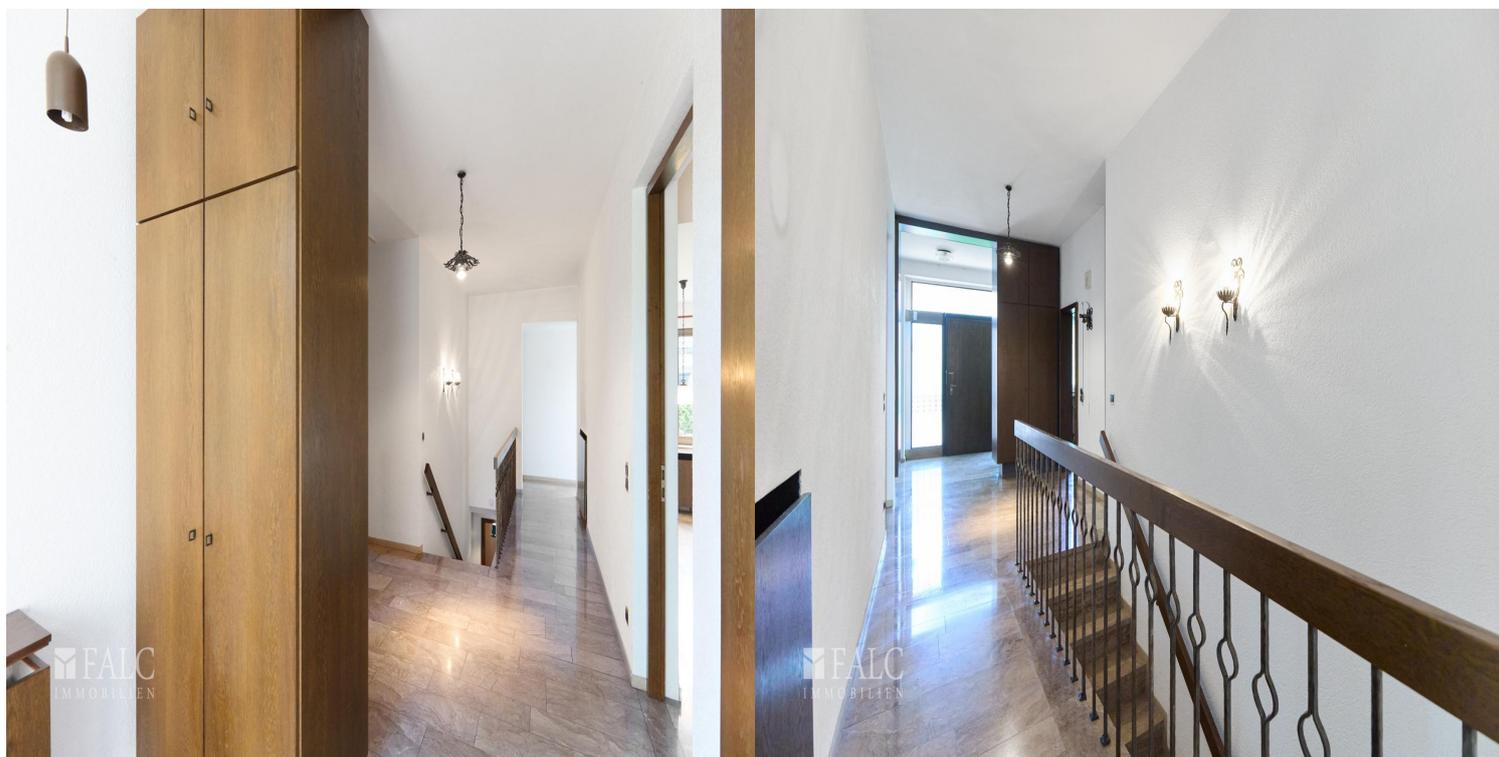
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

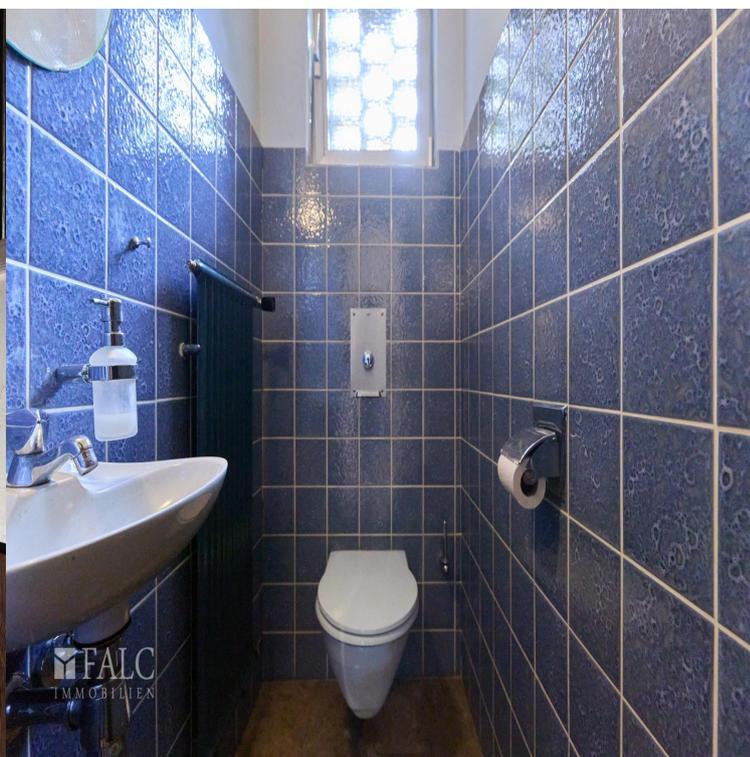
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)