

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Aachen-Brand

**Von Privat: Doppelhaushälfte mit vielseitigem  
Wohnkonzept in begehrter Lage - Seltene Gelegenheit**



Objekt-Nr. OM-314511

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.000 €**

52078 Aachen-Brand  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	394,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit und finden Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen von Aachen-Brand, im beliebten Wohngebiet "Kollenbruch"!

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die sich durch ihr großzügiges Platzangebot ideal als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder für das Wohnen im Mehrgenerationenmodell eignet.

Das 1977 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet auf 3 Etagen eine großzügige Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Obergeschoss kann wahlweise als eigenständige, abgeschlossene Wohneinheit genutzt oder nahtlos in das Gesamtkonzept des Hauses integriert werden. Diese Flexibilität erlaubt es, das Haus sowohl als großes Einfamilienhaus zu bewohnen, bei dem alle Räume zusammengehören, als auch einzelne Etagen als separate Wohneinheiten zu nutzen. Dadurch besteht auch die Möglichkeit, eine Etage beispielsweise vollständig zu vermieten, während der Rest des Hauses privat genutzt wird.

Die hervorragende Lage und der Gestaltungsspielraum – geeignet für Familien und flexible Wohnkonzepte - machen dieses Haus besonders attraktiv.

## Ausstattung

Detaillierte Objektbeschreibung und Ausstattung:

### Erdgeschoss (ca. 85 m<sup>2</sup>)

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den hellen, gepflegten Treppenhausbereich. Das Erdgeschoss kann entweder als abgeschlossene Wohneinheit oder offen genutzt werden. Es besteht aus einer großen Diele mit praktischem Garderobenbereich, Gäste-WC, großer Wohnküche, Schlafzimmer mit Echtholz-Parkettboden, Badezimmer, Abstellraum und dem großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Echtholz-Parkettboden und geräumigem Essbereich. Von hieraus haben Sie Zugang zur großen teilüberdachten Terrasse (ca. 28qm<sup>2</sup>) und dem abgeschlossenen, sonnigen Garten mit vorteilhafter Südostausrichtung – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

### Obergeschoss (ca. 81 m<sup>2</sup>)

Das Obergeschoss bietet eine geräumige Diele, die die verschiedenen Räume verbindet. Es gibt zwei Schlafzimmer, von denen eines als Hauptschlafzimmer genutzt werden kann. Das zweite Zimmer eignet sich als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die kompakte Küche bietet ausreichend Platz für moderne Haushaltsgeräte und ist durch einen Durchgang mit dem Esszimmer verbunden. Von hieraus gelangen Sie auf die sonnige Balkonterrasse, die mit ihrer großen Fläche (ca. 14qm<sup>2</sup>) viele Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bietet – ob als gemütliche Sitzecke, Grillplatz oder grüne Oase. Das Badezimmer ist groß und geräumig, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, WC und Anschluss für Waschmaschine oder Ähnliches.

Zwei praktische Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum. Das große, helle Wohnzimmer rundet das Obergeschoss ab.

### Dachgeschoss (ca. 69 m<sup>2</sup>)

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das voll ausgebauten Dachgeschoss, das entweder als abgeschlossenen Einheit oder offen für eine große Familie genutzt werden kann. Es beinhaltet eine geräumige Diele, von der zwei große Räume abgehen, einer davon mit zusätzlichem Wasseranschluss. Ein weiterer großer Wohnraum mit großzügiger Fläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Außerdem gibt es ein Bad mit Dusche, WC und weiterem Anschluss für Waschmaschine oder Ähnliches. Eine Auszugsleiter führt zum Dachboden, der als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

### Keller (ca. 81 m<sup>2</sup>)

Der Keller bietet großzügigen Platz und stellt ein weiteres attraktives Merkmal dieser Immobilie dar. Er ist in vier separate Räume aufgeteilt, die über eine Diele zugänglich sind: ein großer beheizter Hobbyraum, ein großzügiger Waschkeller inklusive Trockenkeller, ein Heizungsraum und ein weiterer Kellerraum. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Kellers, als Hobbyraum, Partyraum, Werkstatt oder Fitnessraum, ermöglichen eine flexible Anpassung an Ihre individuellen Bedürfnisse. Eine Außentreppe führt vom Keller in den Garten.

#### Garage:

Die Garage ist 7,50 m lang und verfügt über eine ca. 15 Meter lange Einfahrt. Sie ist mit Wasseranschluss und Heizung ausgestattet und bietet einen Zugang zum Garten.

Die großzügige Fläche der Garage bietet ausreichend Raum für einem PKW, Fahrräder, Rasenmäher, Werkzeuge und vieles mehr. In der großen Einfahrt können bei Bedarf mehrere PKW parken.

#### Ausstattung:

- Wohnfläche 235 m<sup>2</sup>
- Einfamilien-, Zweifamilien- oder Mehrgenerationenwohnen möglich
- Zimmer 9
- Badezimmer 3
- Grundstücksfläche 394m<sup>2</sup>
- Haustyp: Doppelhaushälfte
- Massivbauweise mit Betondecken
- Vollverklinkerung
- Etagen 3
- Baujahr 1977
- Große Terrasse / zum Teil überdacht ( ca. 28qm<sup>2</sup>)
- Großzügige Balkonterrasse 1. Obergeschoss ( ca. 14 qm<sup>2</sup>)
- Gäste-WC
- Keller
- Garage mit Zugang zum Garten
- Einfahrt mit mehreren Stellplätzen hintereinander
- Abgeschlossener sonniger Garten mit Gartentor zur rückwärtigen Parallelstraße

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage in einer Stichstraße des Wohngebietes „Aachen-Brand-Kollenbruch“ - direkt am Einstieg zum beliebten Naherholungsgebiet Rollebachtal am Vennbahnweg.

Das Wohngebiet „Kollenbruch“ zeichnet sich durch seine hochwertigen Immobilien, eine freundliche Nachbarschaft und seine direkte Nähe zur Natur aus.

Aachen-Brand- Ein idyllischer Stadtteil mit erstklassiger Anbindung und Infrastruktur:

Der beliebte Stadtteil Aachen-Brand mit seinen 18.000 Einwohnern im Süden Aachens ist sehr gefragt durch seine attraktive Lage mit unmittelbarem Zugang zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie die hervorragende Anbindung an die Aachener Innenstadt. Dadurch eignet sich das Wohngebiet ideal für Familien, Berufspendler und all jene, die eine Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnahem Umfeld schätzen. Diese Lage bietet sowohl städtischen Komfort als auch eine hohe Lebensqualität.

Brand verfügt über drei Grundschulen, eine Gesamtschule, mehrere Kindergärten und mehrere Kindertagesstätten. Außerdem gibt es eine Städtische Schwimmhalle, Sporthallen und Sportplätze und viele weitere Sport- und Freizeitaktivitäten. Der Stadtbezirk besticht mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, dem beliebten Wochenmarkt und unzähligen Cafés und Restaurants. Alle Versorgungseinrichtungen liegen in der nahen Umgebung, ebenso wie eine hervorragende gesundheitliche Versorgung mit vielen Ärzten und Apotheken.

Brand ist hervorragend an den ÖPNV angebunden, verfügt aber auch über eine eigene Autobahnauffahrt zur A 44/A 4, ideal auch für Berufspendler.

Entfernungen:

Kindergärten und Schulen:

Kindergarten: 600m

2 Kindertagesstätten: 400m+600m

2 Grundschulen: 900m+ 1,5km

Gesamtschule; 1,4 km

Inda-Gymnasium: 3 km

Einkaufsmöglichkeiten:

Vennbahncenter mit Edeka, Aldi, DM, Apotheke, Bekleidungsgeschäft: 1,4 km

Zentrum Brand mit wöchentlichem Markt

Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle: 100m

Autobahnauffahrt A44/A4: ca. 2 km

Bahnhof Aachen-Rothe Erde: 5,8 km

Natur und Freizeit:

Naherholungsgebiet Rollebachtal mit Vennbahnweg: 200 m

Naherholungsgebiet Brander Wald: 2,5 km

Naherholungsgebiet Indetal: 1,6 km

Naherholungsgebiet „Brander Wall“: 1,5 km

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht oben

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



Hausansicht hinten

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Trockenraum DG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Waschküche Keller

# Exposé - Grundrisse

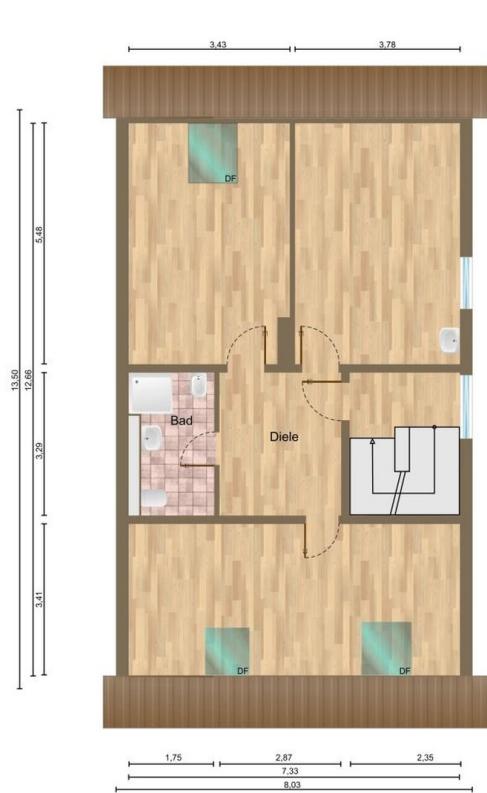


Erdgeschoss

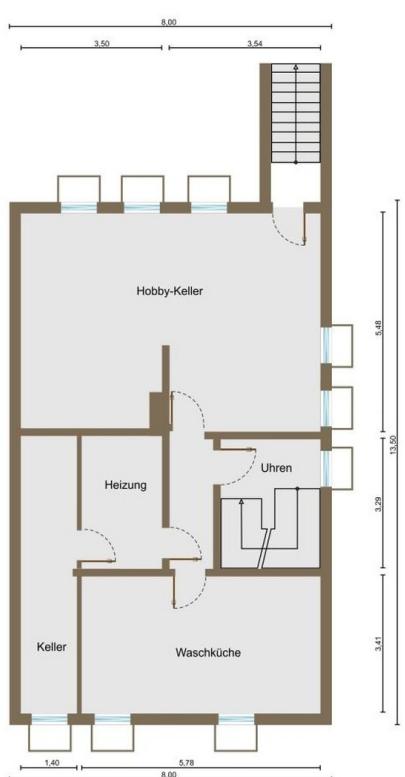


1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller