

Exposé

Einfamilienhaus in Stolberg (Rheinland)

Energieeffizienter Landtraum: Modernisiertes Bruchsteinhaus, 3.200m² Grundstück



Objekt-Nr. OM-392649

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

52224 Stolberg (Rheinland)
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1845	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.237,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erwerben Sie nicht nur ein charaktervolles Bruchstein-Juwel am Waldrand , sondern ein energetisch zukunftsicheres Refugium , das Ihnen mit 3.200 m² Grund und bereits genehmigtem Anbaupotenzial alle Freiheiten für Ihre Visionen lässt.

WICHTIGER HINWEIS ZUR ENERGIEEFFIZIENZ

Lassen Sie sich nicht vom Buchstaben „E“ im Energieausweis täuschen! Dieser basiert noch auf historischen Gas-Verbrauchsdaten. Die Realität heute: Dank der neuen Wärmepumpe (2023) heizen Sie dieses historische Haus hocheffizient. Der tatsächliche Verbrauchswert liegt aktuell bei ca. 71 kWh/m²a, was der Energieeffizienzklasse B entspricht. Zudem produzieren Sie mit der 4,8 kWp Photovoltaikanlage Ihren eigenen Strom und tanken Ihr E-Auto an der vorhandenen 11 kW Wallbox.

DAS OBJEKT: CHARAKTER TRIFFT MODERNE TECHNIK

Sie suchen ein Zuhause mit Seele, wollen aber auf zeitgemäßen Komfort nicht verzichten? Dieses freistehende Bruchsteinhaus (Baujahr 1845) in idyllischer Waldrandlage von Stolberg-Venwegen bietet genau diese seltene Mischung. Auf ca. 148 m² Wohnfläche erwartet Sie kein 08/15-Grundriss, sondern ein charmantes Raumwunder mit 7 Zimmern, die sich flexibel Ihren Bedürfnissen anpassen – ob als gemütliche Schlafzimmer, Home-Office oder Kinderparadies. Historische Details wie liebevoll restaurierte Dielen- und Blausteinböden harmonisieren perfekt mit den umfassenden Modernisierungen der letzten Jahre (Fenster, Bäder, Leitungen). Ein Highlight im Wohnbereich ist der hochwertige Kaminofen (2016), der an kühlen Tagen für behagliche Wärme sorgt. Zwei moderne Bäder (Wanne & Dusche) sowie ein separates Gäste-WC machen den morgendlichen Ablauf für Familien entspannt.

DAS GRUNDSTÜCK: IHR 3.200 m² FREIRAUM

Das absolute Herzstück dieses Angebots ist das riesige Areal direkt am Waldrand.

- Erholung pur: Eine weitläufige Streuobstwiese mit altem Baumbestand (Apfel, Kirsche, Esskastanie u.v.m.) bietet absolute Ruhe und Privatsphäre.

- Vielseitige Nutzung: Ob großer Gemüsegarten, Spielplatz für die Kinder oder Tierhaltung – hier ist alles möglich. Ein genehmigter Hühnerstall ist bereits vorhanden.

- Nebengebäude: Ein genehmigtes Nebengebäude bietet Platz für Werkstatt, Garage oder sogar einen Pferdestall.

DAS POTENZIAL: DER „JOKER“ IN DER HINTERHAND

Das Haus ist sofort bezugsfertig. Sollten Sie jedoch noch größer träumen: Es liegt bereits eine genehmigte Bauplanung für einen Anbau von über 200 m² vor. Sie kaufen hier also nicht nur ein Haus, sondern die garantierte Sicherheit, dass Sie sich in Zukunft vergrößern können, ohne erst Bauämter überzeugen zu müssen.

Das Haus ist sofort bezugsfähig!

Ausstattung

Das Haus verbindet seinen authentischen Landhaus-Charme geschickt mit modernster, nachhaltiger Technik. Die historischen Holzdielenböden und der traditionelle Blausteinboden wurden teils liebevoll erhalten und restauriert. Ergänzt wird dieses Ambiente durch neue Holzdielen aus Lärche und Fichte sowie weitere Blausteinbeläge, was dem gesamten Haus eine warme, zeitlose und exklusive Ausstrahlung verleiht.

Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein hochwertiger Kaminofen (2016) im offenen Wohnbereich, der an kalten Tagen eine gemütliche Atmosphäre schafft und Heizkosten senkt.

Funktionale und moderne Sanitärbereiche:

Die Sanitärbereiche sind familienfreundlich und funktional konzipiert und wurden im Zuge der Modernisierung erneuert: Es stehen Ihnen ein Bad mit Badewanne für Entspannung, ein separater Duschraum sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Haustechnik ist auf dem neuesten, zukunftsorientierten Stand:

- Unabhängigkeit: Hocheffiziente Wärmepumpe (2023) für Heizung und Warmwasser.
- Eigenversorgung: Photovoltaikanlage (4,8 kWp, 2012) zur nachhaltigen Stromerzeugung.
- E-Mobilität: Wallbox (11 kW, 2023) für das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen.

Umfangreiche Extras für Hobby, Natur & Tierhaltung

Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche wertvolle Extras für Ihre individuellen Ideen:

- Tierhaltung möglich: Ein genehmigter Hühnerstall und ein genehmigtes Nebengebäude, das sich flexibel als Garage, Werkstatt oder Pferdestall nutzen lässt. Dazu kommen mehrere kleine Garten- und Spielhäuser.
- Ein großzügiger Hofbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
- Zahlreiche Obstbäume (u. a. Apfel, Esskastanie, Kirsche, Birne, Pflaume) auf der Streuobstwiese, die das Anwesen in ein grünes Paradies verwandeln und eine Selbstversorgung ermöglichen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Alle Highlights im Überblick (Ihr Vorteil):

- Raumwunder: 7 individuelle Zimmer (u. a. 4 Schlafzimmer und Arbeitszimmer) für die ganze Familie.
- Gepflegte Basis: Neue Fenster, Dachdämmung, neue Leitungen und Erweiterung im Zuge der Modernisierung im Jahr 2010.
- NEU & Top-Effizienz: Hocheffiziente Wärmepumpe (2023).
- Nachhaltigkeit: Eigene Stromerzeugung durch Photovoltaikanlage 4,8 kWp (2012).
- E-Mobilität: Inklusive Wallbox 11 kW (2023) für komfortables Laden.
- Charme & Wärme: Hochwertiger Kaminofen (2016) und restaurierte historische Böden (Dielen/Blaustein).
- Komfort: 2 moderne Bäder (Wanne, Dusche) plus separates Gäste-WC.
- Willkommen: Attraktiver Hauseingang mit Holzveranda aus Lärche und Fichte.
- Hobby & Tierhaltung: Genehmigtes Nebengebäude (ideal als Garage/Werkstatt/Pferdestall) und Hühnerstall.
- Naturparadies: 3.200 m² Grundstück mit großem Hof und ertragreicher Streuobstwiese (Äpfel, Kastanien, Kirschen etc.).
- Erweiterung möglich! Ein Anbau mit über 200m² wurde in 2013 genehmigt

Lage

Dieses einzigartige Anwesen liegt am oberen Dorfrand von Venwegen (Stolberg), eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung am Rande der Voreifel. Hier erleben Sie die perfekte Balance zwischen erholsamer Naturidylle und einer exzellenten Anbindung an die Infrastruktur der Städteregion Aachen. Obwohl das Haus verkehrsgünstig an der Dorfstraße

positioniert ist, garantieren die zurückgesetzte Lage und moderne Fenster eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre.

Einzigartiges Grundstück als Erweiterung des Wohnraums:

Die Lage ist ideal für Familien, Naturliebhaber und Pendler, die Platz und Freiraum suchen: Direkt angrenzend beginnt Ihr rund 3.250 m² großes Grundstück mit einer weitläufigen Streuobstwiese – ein Paradies für Kinder, Tierhaltung, Gartenprojekte oder einfach zur Entspannung im Grünen. Spazierwege, Jogging- und Radwege in die Eifel starten unmittelbar vor der Haustür.

Familienfreundliche Infrastruktur und kurze Wege:

Die Infrastruktur ist hervorragend für Familien organisiert: Ein Kindergarten ist nur ca. 400 m entfernt. Grundschulen in den beliebten Nachbardörfern Breinig, Walheim und Kornelimünster sind schnell erreichbar. Weiterführende Schulen in Stolberg, Kornelimünster und der Großstadt Aachen sind durch eine gute Busanbindung und kurze Fahrzeiten bestens angebunden. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in wenigen Minuten Fahrzeit in Breinig, Walheim und Kornelimünster.

Perfekte Verkehrsanbindung für Pendler

Die Verkehrsanbindung ist optimal:

In kürzester Zeit erreichen Sie die B264 und B258 mit direkten Anschlüssen an die Autobahnen A4 und A44.

Das Aachener Stadtzentrum (ca. 20 Min.), die RWTH Aachen und das Uniklinikum sind schnell und komfortabel erreichbar.

Die Metropolen Köln und Düsseldorf sind in rund 50–60 Minuten Fahrzeit zu erreichen – ideal für Berufspendler.

Der Bahnhof Stolberg bietet direkte Zugverbindungen nach Aachen, Düren und Köln.

Umfangreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Die Freizeit- und Naherholungswert ist unschlagbar: Das Naturschutzgebiet „Schlangenberg“, die Eifel mit ihren umfassenden Wander- und Radwegen sowie kulturelle Highlights wie Burgen und Seen liegen direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von den kulturellen Angeboten der nahen Städte Aachen und Eschweiler.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Zukunftssicher saniert: Neue W

Exposé - Galerie



Streuobstwiese



Wohnzimmer mit Kamin



Bad OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Eingang

Exposé - Galerie



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Straßeneindruck



Tor zum Hof

Exposé - Galerie



Hof



Zufahrt Wiese



Wiese mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



großes Gartenhaus



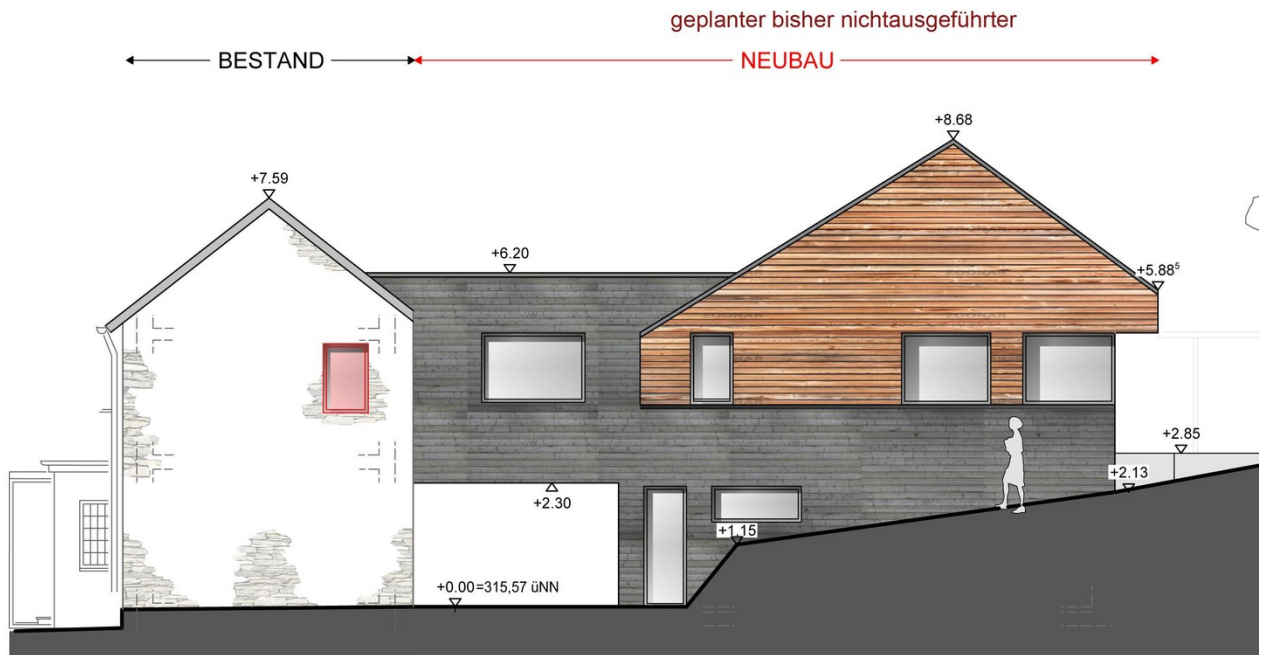
Gartenhaus und Hühnerstall

Exposé - Galerie

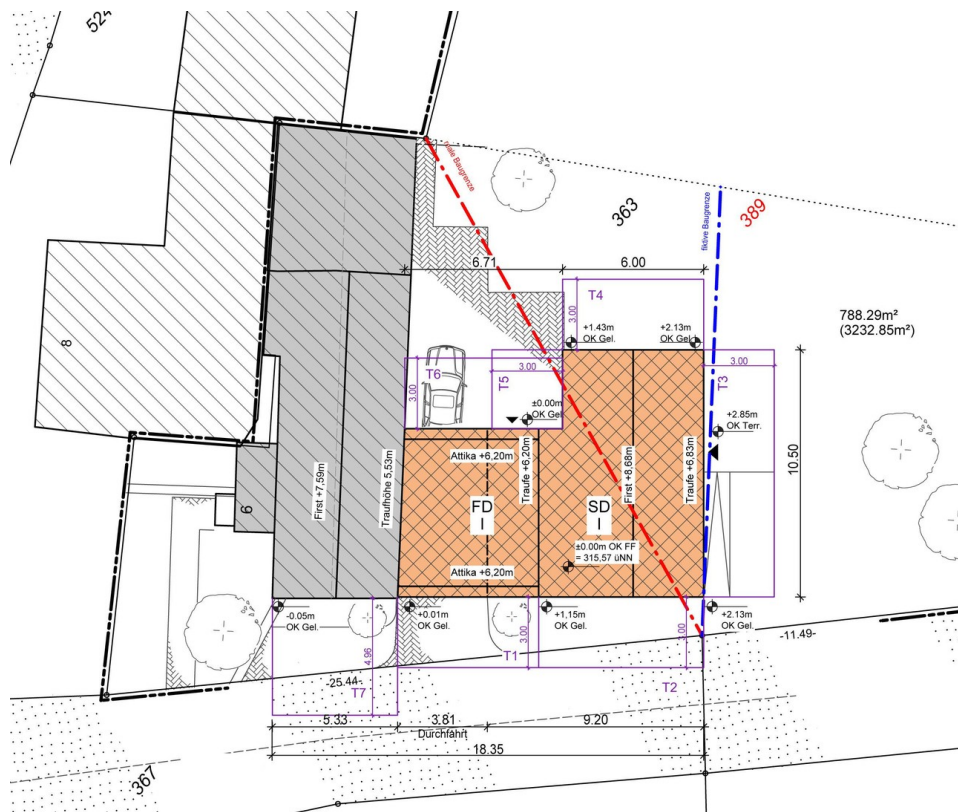


Hühnerhaltung

Exposé - Grundrisse

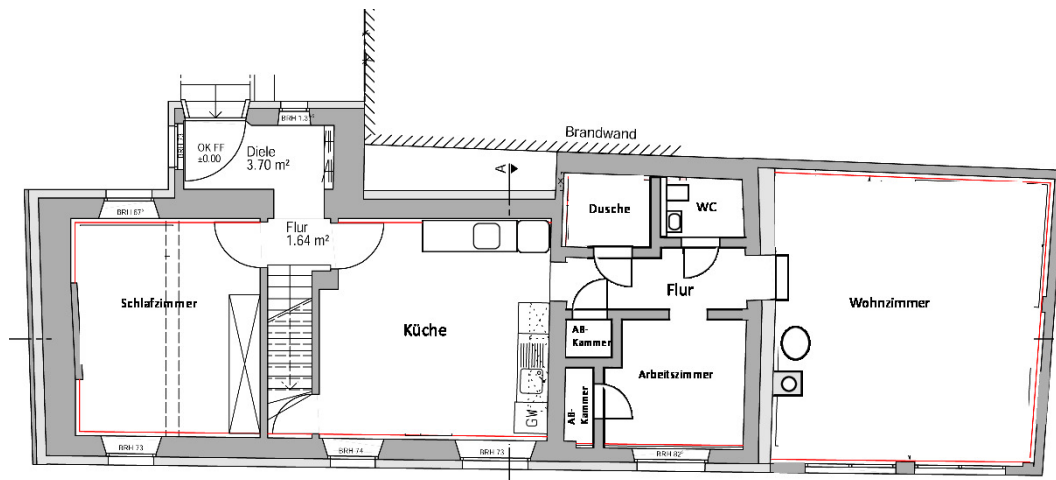


Baugenehmigung Anbau

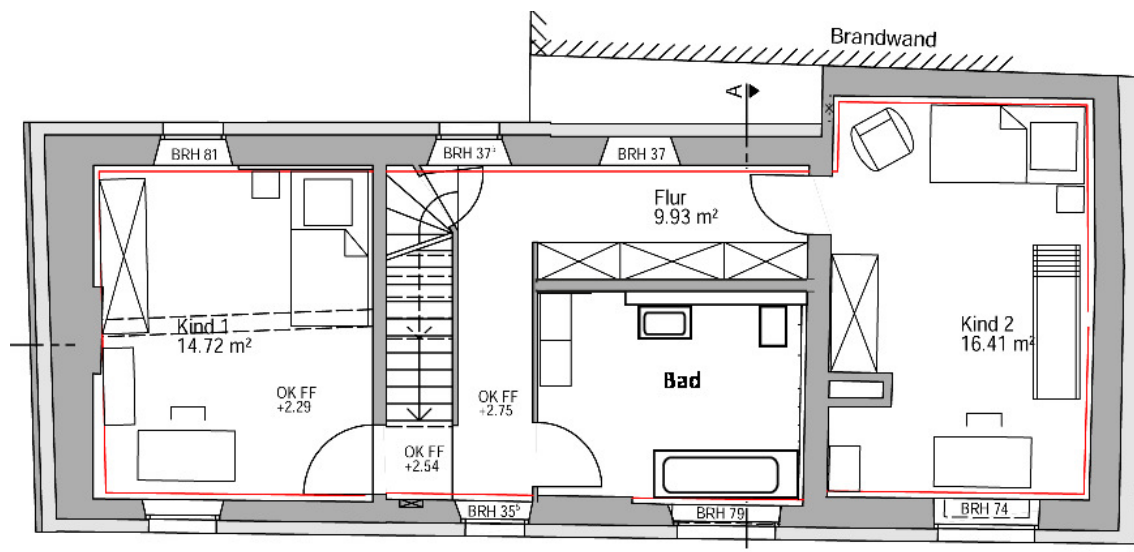


Baugenehmigung Anbau

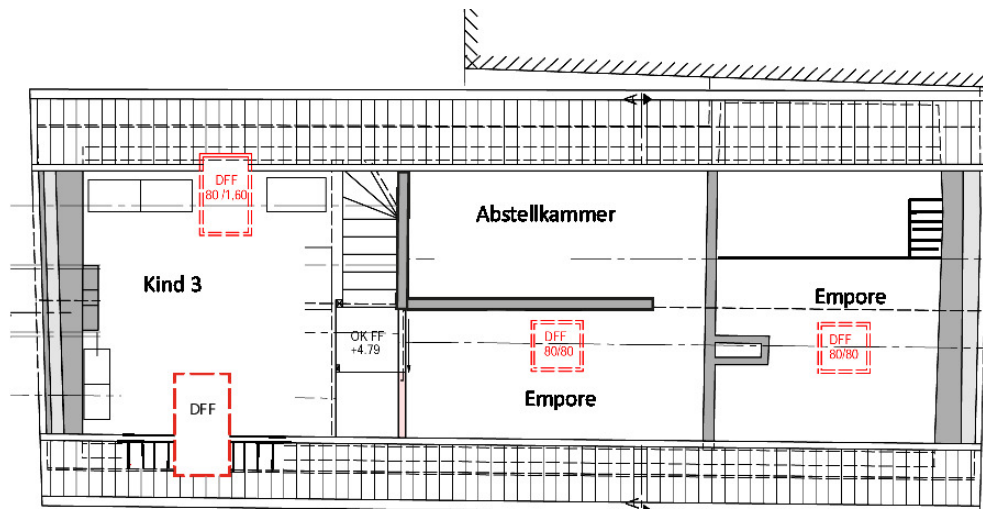
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



The detailed site plan shows a large rectangular plot (363) divided into several smaller plots (447, 524, 525, 488, 523, 411, 389). A central building complex is shown with dimensions and a note "Gebäude mit Abstellräumen". A red hatched area is labeled "Zukunft Wohn". The plan includes various symbols for trees, water, and other features.