

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aachen

**EFH oder MFH: außergewöhnlich flexibel & solide, ideale Lage, großes Potential**



Objekt-Nr. OM-397590

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:  
Thorsten Götz

Am Neuenhof 7  
52074 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	773,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	243,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes, besonderes Wohnhaus wahlweise als

- Einfamilienhaus, evtl. mit Einliegerwohnung
- mit 2 bis 3 Wohnungen
- mit separater Arzt- / Therapiepraxis

es gibt viele Möglichkeiten!

In sehr zentraler, verkehrsgünstiger und gleichzeitig besonders grüner Lage.

Direkt nahe am Erholungsgebiet Gut Hasselholz, Johannisbach und Gut Hanbruch.

Gelegen in stadtnahem Wohngebiet von Aachen- Hanbruch, direkt von der Eigentümerfamilie aus erster Hand.

In 1964 wurde das Haus von den Eltern der heutigen Eigentümer errichtet. Damals wurde auch großer Wert auf eine solide Bausubstanz gelegt, was heute noch gut ablesbar ist.

Das Wohnhaus ist aktuell aufgeteilt in eine große Wohnung im Gartengeschoss und zwei kleinere Wohnungen im Obergeschoss, von denen eine zuletzt als kleine Arztpraxis genutzt wurde.

Innerhalb der Gebäudekubatur lassen sich durch kleinere oder größere Umbauten verschiedene moderne Grundrisse und Aufteilungen realisieren, die zeitgemäßen Ansprüchen gerecht werden und eine hohe architektonische Qualität zeigen können.

Bitte beachten Sie dazu die dargestellten beispielhaften Entwurfsvarianten A, B und C:

A: Öffnung zu einem besonders großzügigen, architektonisch interessanten EFH (siehe auch Visualisierung A)

B: Nutzung als Zweifamilienhaus: jeweils eine Wohnung von ca. 120 qm im EG und OG, zzgl. große Nutzflächen im Spitzboden und im Kellergeschoss

C: Aufteilung in 2 Haushälften mit Doppelhaus- Charakter und jeweils 120 bis 150 qm zzgl. Nutzflächen (siehe auch Visualisierung C)

Im Dachgeschoss / Spitzboden (ausziehbare Bodentreppe) besteht noch individuelle Ausbaureserve (ca. 33 qm), dort könnte ein kleines Studio - mit besonderem Ausblick in die grüne Umgebung entstehen.

Unterhalb des Gartengeschosses befindet sich der große Kellerbereich mit der Haustechnik, Zentralheizung, Saunabereich, Waschküche und diverse Kellerräume. Auch dort könnte noch ein Teilbereich zur Wohnnutzung ausgebaut werden.

Das Haus hat aussen und innen einen gemütlichen, aber auch modernen Charme mit großzügigem und alt-ingewachsenem Garten und mit einer kaum einsehbaren Terrasse.

Im Gartengeschoss verbindet die Diele den offenen Wohnbereich mit Esszimmer, die Küche, das WC, ein Badezimmer und vier verschiedene Schlaf- / Arbeitszimmer.

Vom Wohn- / Essbereich aus hat man durch bodentiefe Fenster einen besonders schönen Blick in den Garten und direkten Zugang zur Terrasse.

Der Zugang zum Kellerbereich und in das Obergeschoss erfolgt über das Treppenhaus.

Im Obergeschoss verfügt das Haus über 4 unterschiedlich große Schlaf- / Arbeitszimmer sowie zwei Küchen, einem WC und zwei Bädern. Zwei der Zimmer haben direkten Zugang zur breiten Balkonanlage.

Der Grundriss im Obergeschoss ist teilweise recht funktional- kleinteilig und könnte durch die einfache Entfernung von nicht tragenden Wänden wesentlich großzügiger und offener gestaltet werden.

## Ausstattung

2 Terrassen, Garten, Keller, Balkon, Sauna, große Garage (Breite mind. 5,0 m), Stellplatz vor der Garage, weiterer separater Stellplatz, leichte Hanglage.

Bodenbeläge in Massivholz- Parkett, Naturstein, Teppichboden, Fliesen.

Relativ neuer, hochwertiger Blausteinbelag auf der großen Terrasse.

Bemerkungen:

Die Ausstattung der im Jahr 1964 erbauten Immobilie wurde teilweise modernisiert, entspricht aber in Teilbereichen noch dem Ursprung.

Im Kellergeschoss wurde die Gas- Zentralheizung im Jahr 2003 neu eingebaut. Der große, noch vorhandene Öltank der alten Heizung könnte demontiert und der dann entstehende Kellerraum zusätzlich genutzt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus ist zur Zeit leerstehend, eine Übernahme kann kurzfristig erfolgen.

Heizungsart: Zentralheizung von 2003

Energieträger: Gas

Energieausweis: Klasse F mit 188,6 kWh/(qm\*a)

Der Verkauf dieses schönen klassischen Wohnhauses erfolgt von privat - es entstehen keine Vermittlungskosten / Maklerkosten für den Käufer.

Das Haus hat eine funktionale Struktur, interessante Grundrisse und ist sehr vielseitig nutzbar.

Beachten Sie dazu bitte die dargestellten beispielhaften Entwurfsvarianten A, B und C:

A: Öffnung zu einem besonders großzügigen, architektonisch interessanten EFH (siehe auch Visualisierung A)

B: Nutzung als Zweifamilienhaus: jeweils eine Wohnung von ca. 120 qm im EG und OG, zzgl. große Nutzflächen im Spitzboden und im Kellergeschoss

C: Aufteilung in 2 Haushälften mit Doppelhaus- Charakter und jeweils 120 bis 150 qm zzgl. Nutzflächen (siehe auch Visualisierung C)

Bitte kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail, wir freuen uns auf Ihre Anfrage und senden Ihnen bei Interesse gerne einen Link zu weiteren umfangreichen Fotos und Unterlagen.

Vorhanden und verfügbar sind noch viele originale Bauunterlagen und Pläne und auch der aktuelle Stand aus dem Bauarchiv der Stadt Aachen!

Makleranfragen sind bitte nicht erwünscht.

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in idealer Lage, nicht weit zur Innenstadt von Aachen, zum Klinikum, zum Campus Melaten, zur wunderschönen Naherholung im Aachener Wald und zum Autobahn- Zubringer in einem Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhaus-Bebauung.

Egal ob mit Auto, Bus oder Fahrrad: Die Innenstadt von Aachen ist über das öffentliche Verkehrsnetz gut zu erreichen.

Infrastruktur in der Nähe:

diverser Einzelhandel, Supermarkt, Sparkasse, Post, Bio- Hofladen, Schwimmbad, Reitstall, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel.

Die nahegelegene katholische Kirche St. Hubertus (genannt „Backenzahn“) wurde 1964 nach den Entwurfs- Plänen des international bedeutenden und oftmals ausgezeichneten Architekten Gottfried Böhm, Köln, errichtet und ist weit über die Region Aachen hinaus bekannt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Straßenfassade

# Exposé - Galerie



Blick in die Straße



Näherholung im Hasselholz

# Exposé - Galerie



Garage



Blick in die Straße

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppe zum EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



EG Modernisierung als EFH

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Hofterrasse



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



WC im EG



kleines Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Blick aus dem EG

# Exposé - Galerie



EG Modernisierung als DHH



Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Blick aus dem OG



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Küche OG



Ausbaureserve Dach

# Exposé - Galerie



Ausbaureserve Dach



Diele im Keller

# Exposé - Galerie



Hausanschlüsse



ausgebauter Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum

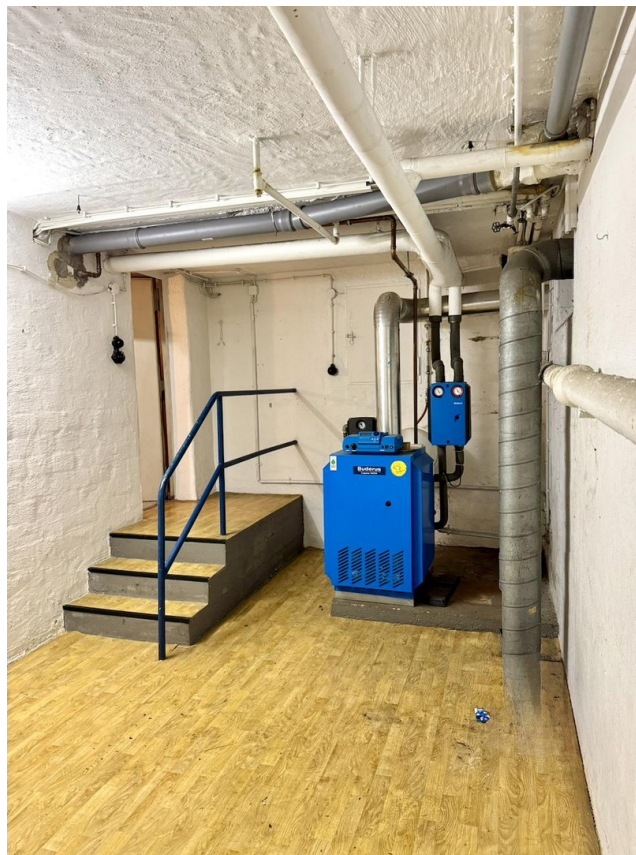


Sauna & Waschküche

# Exposé - Galerie



Vorratsraum



Zentralheizung Gas

# Exposé - Galerie



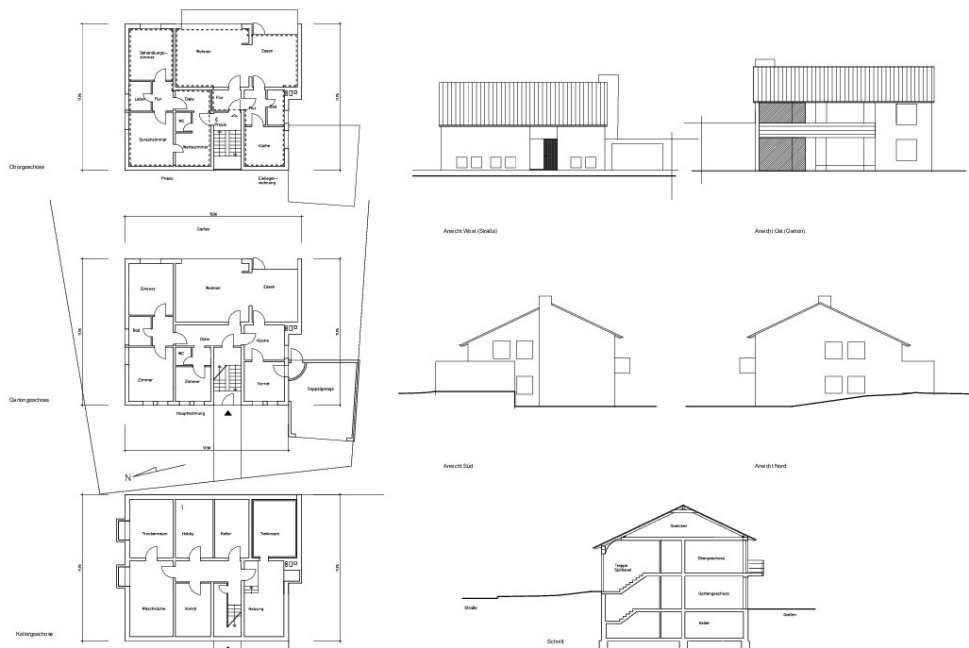
Naherholung im Hasselholz

# Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen



## BESTAND



<p> <b>Logo</b>                  GÖTZ                  GÖTZ-INGENIEURBÜRO                  Am Neuenhof 7                  52074 Aachen                  Tel: 0431 39000-0                  Fax: 0431 39000-100                  E-Mail: info@gotz.de             </p>	<p>                 www.gotz.de                  www.gotz.de                  www.gotz.de             </p>	<p> <b>Objekt</b>                  Am Neuenhof 7                  52074 Aachen                  Fläche: 23                  m²                  Untergeschoss             </p>	<p> <b>Projekt</b>                  Bestand                  Modernisierungs- und                  Nutzungsvarianten                  Am Neuenhof 7                  52074 Aachen                  Skala: 1:100             </p>	<p>                 Am Neuenhof 7                  Datum:                  19.07.24             </p>
---	--	--	--	--

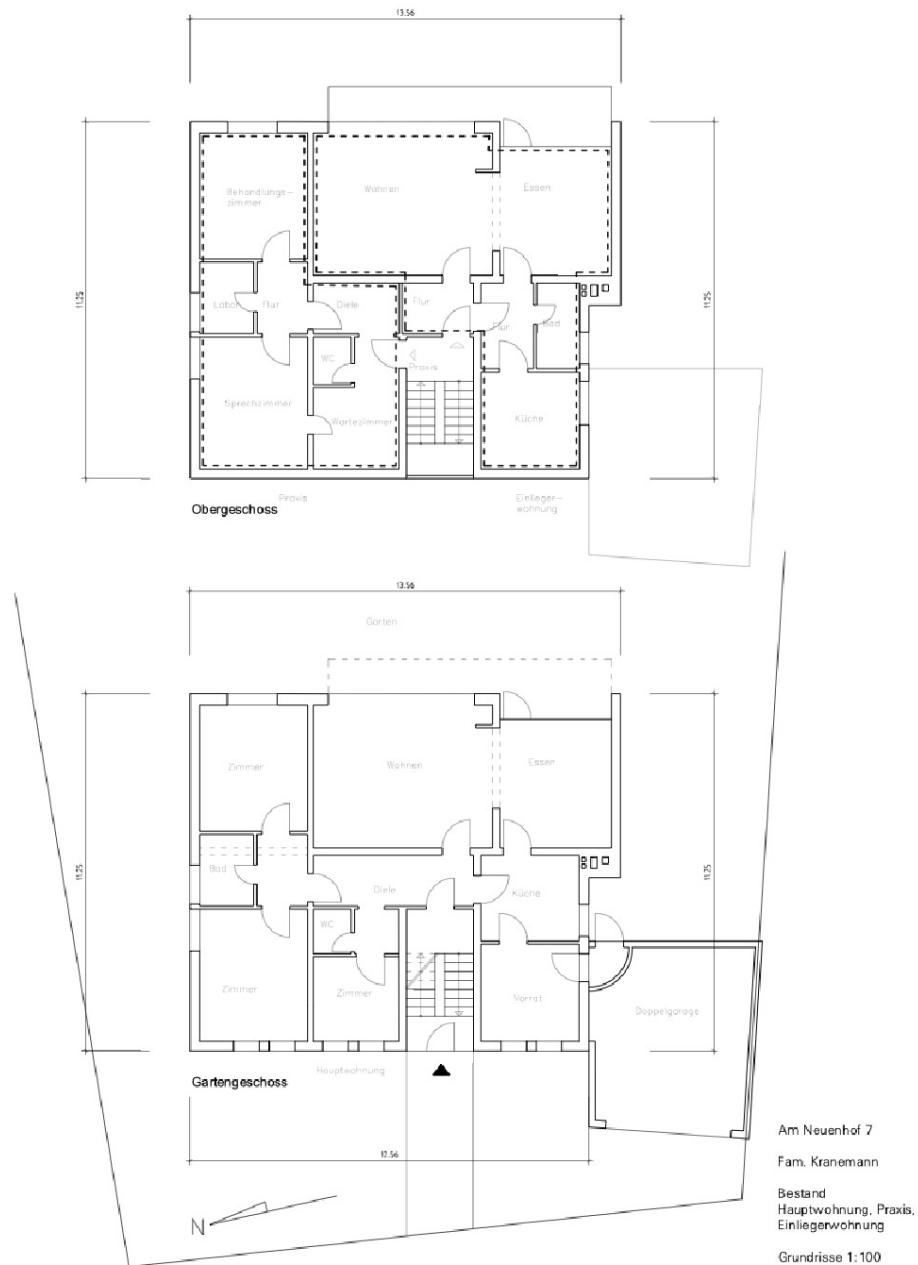
götz

19-07-24

# Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen

BESTAND



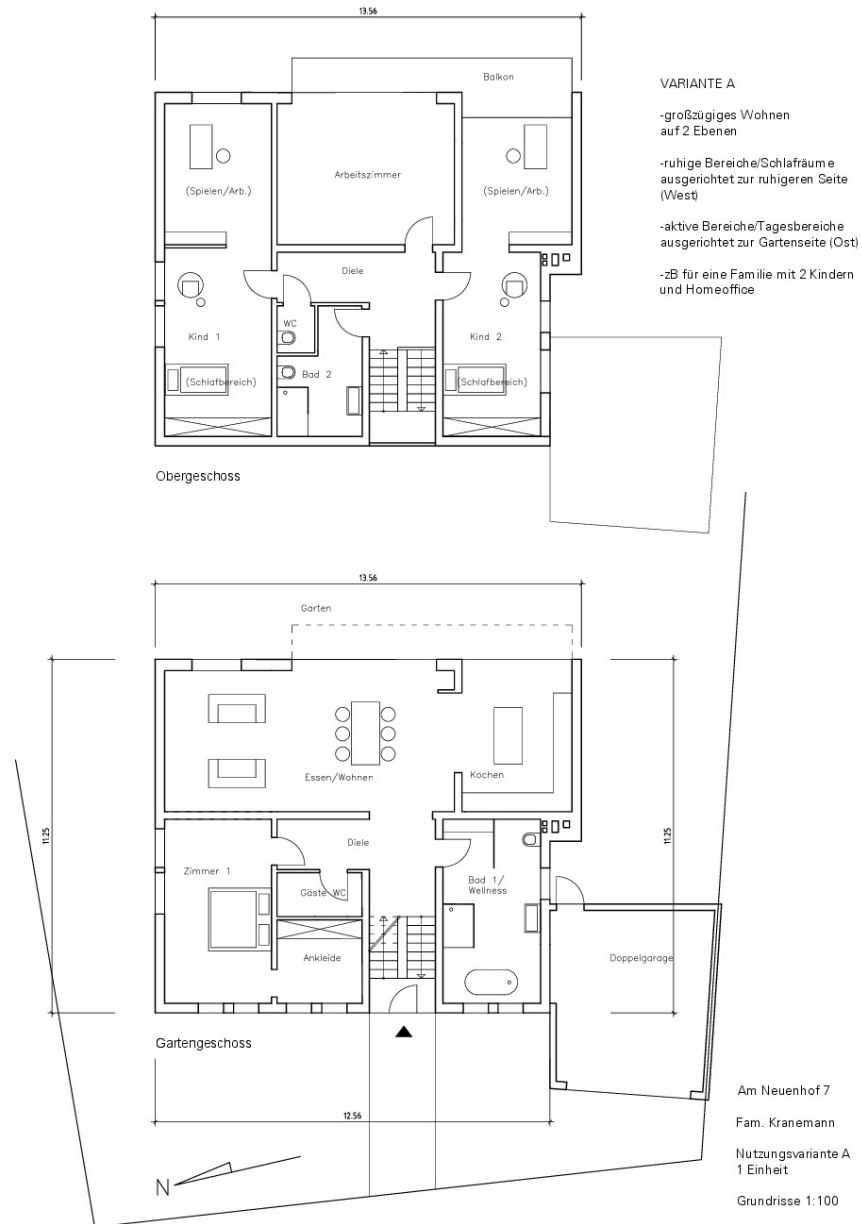
götz

19-07-24

# Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen

VARIANTE A



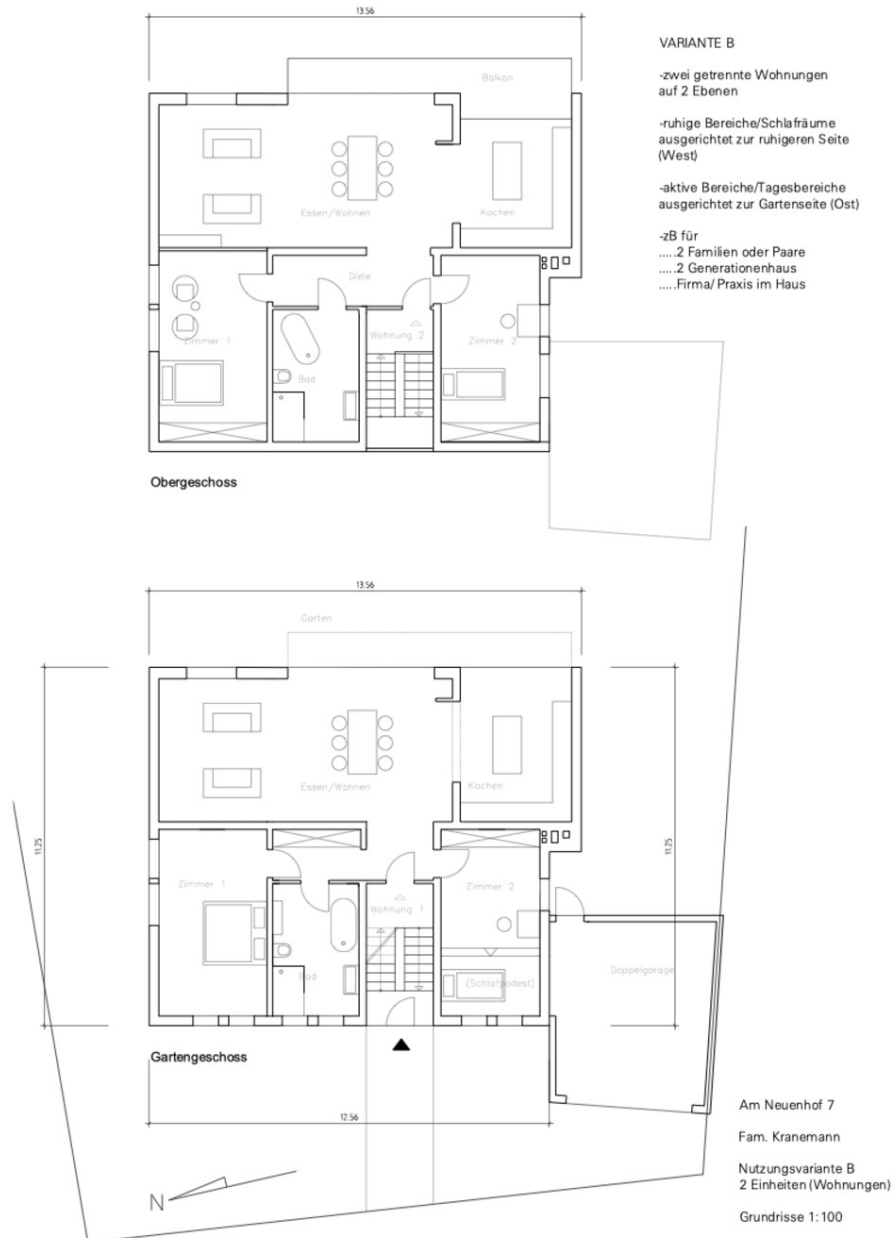
götz

19-07-24

# Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen

VARIANTE B

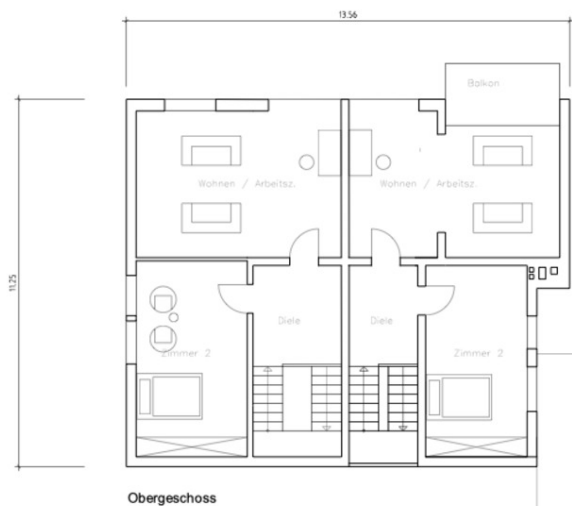


götz

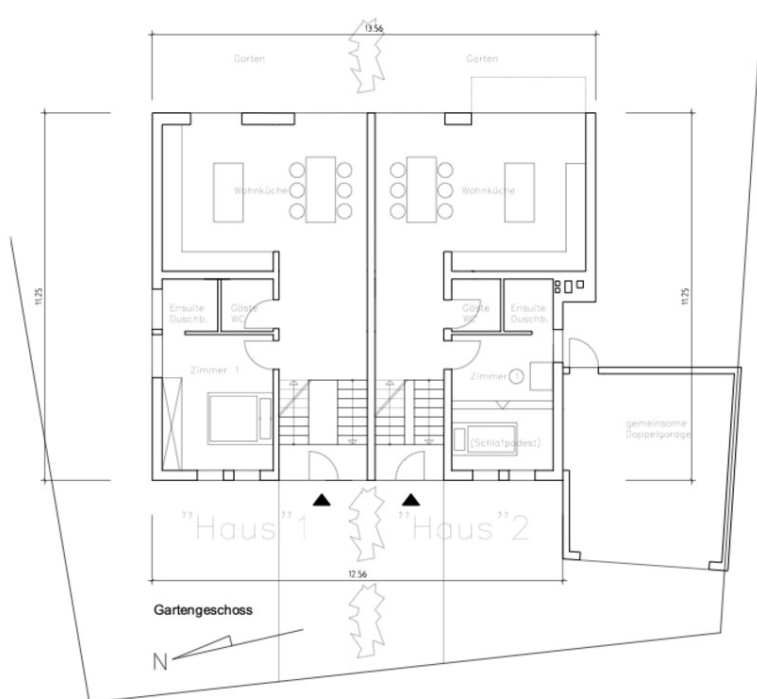
19-07-24

# Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen  
**VARIANTE C**



- VARIANTE C**
- 2 Wohneinheiten in 2 Haushälften auf gemeinsamem Grundstück
  - ruhige Bereiche/Schlafräume ausgerichtet zur ruhigeren Seite (West)
  - aktive Bereiche/Tagesbereiche ausgerichtet zur Gartenseite (Ost)
  - Wohn- und Arbeitsbereich im Obergeschoss
  - Großzügige Wohnküche im Gartengeschoss
  - Ausbaumöglichkeit im Dach für jeweils ein weiteres Zimmer
  - zB für 2 Familien oder Mehrgenerationenhaus



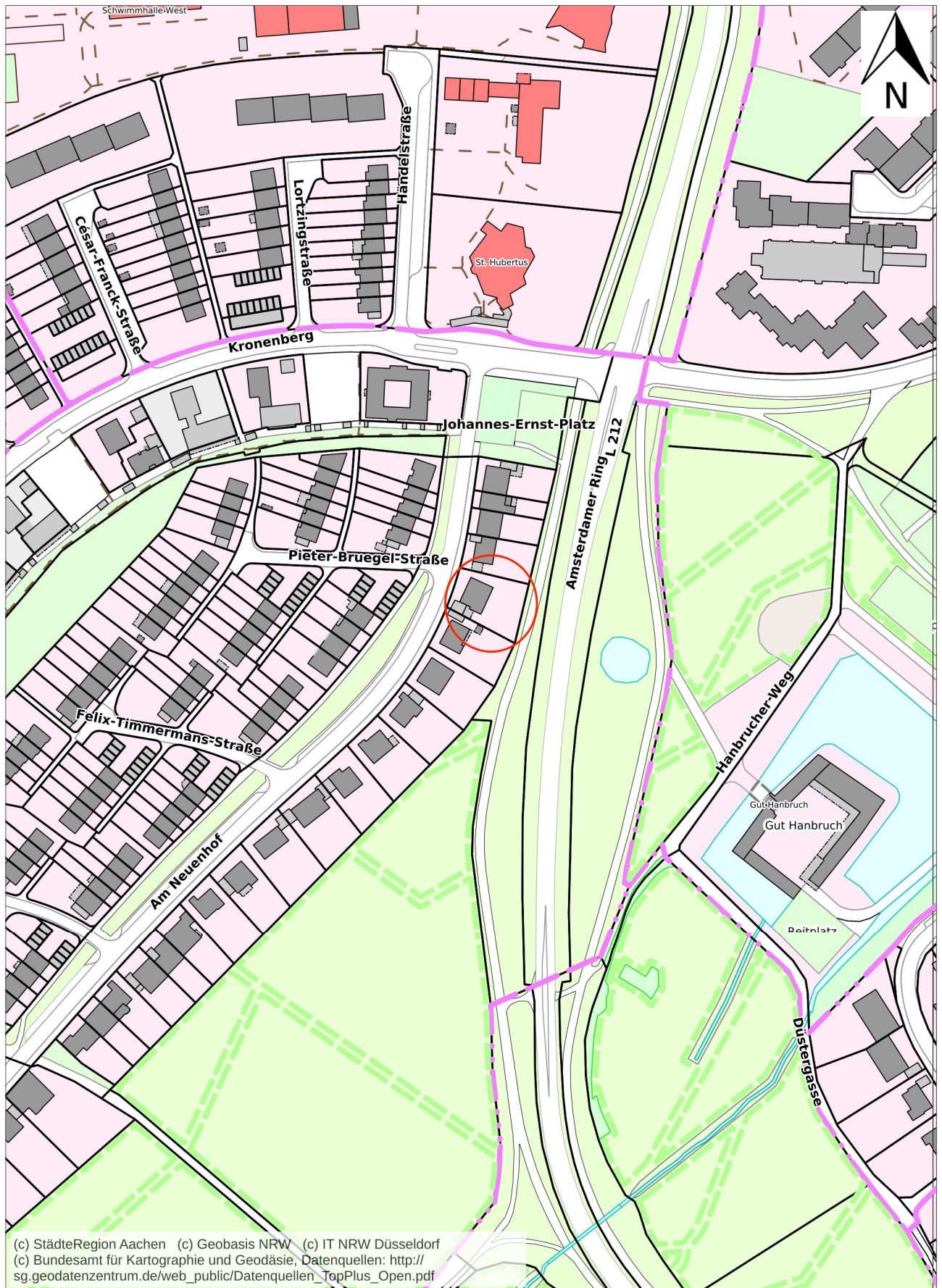
Am Neuenhof 7  
 Fam. Kranemann  
 Nutzungsvariante C  
 2 Einheiten ("Häuser")  
 Grundrisse 1:100

götz

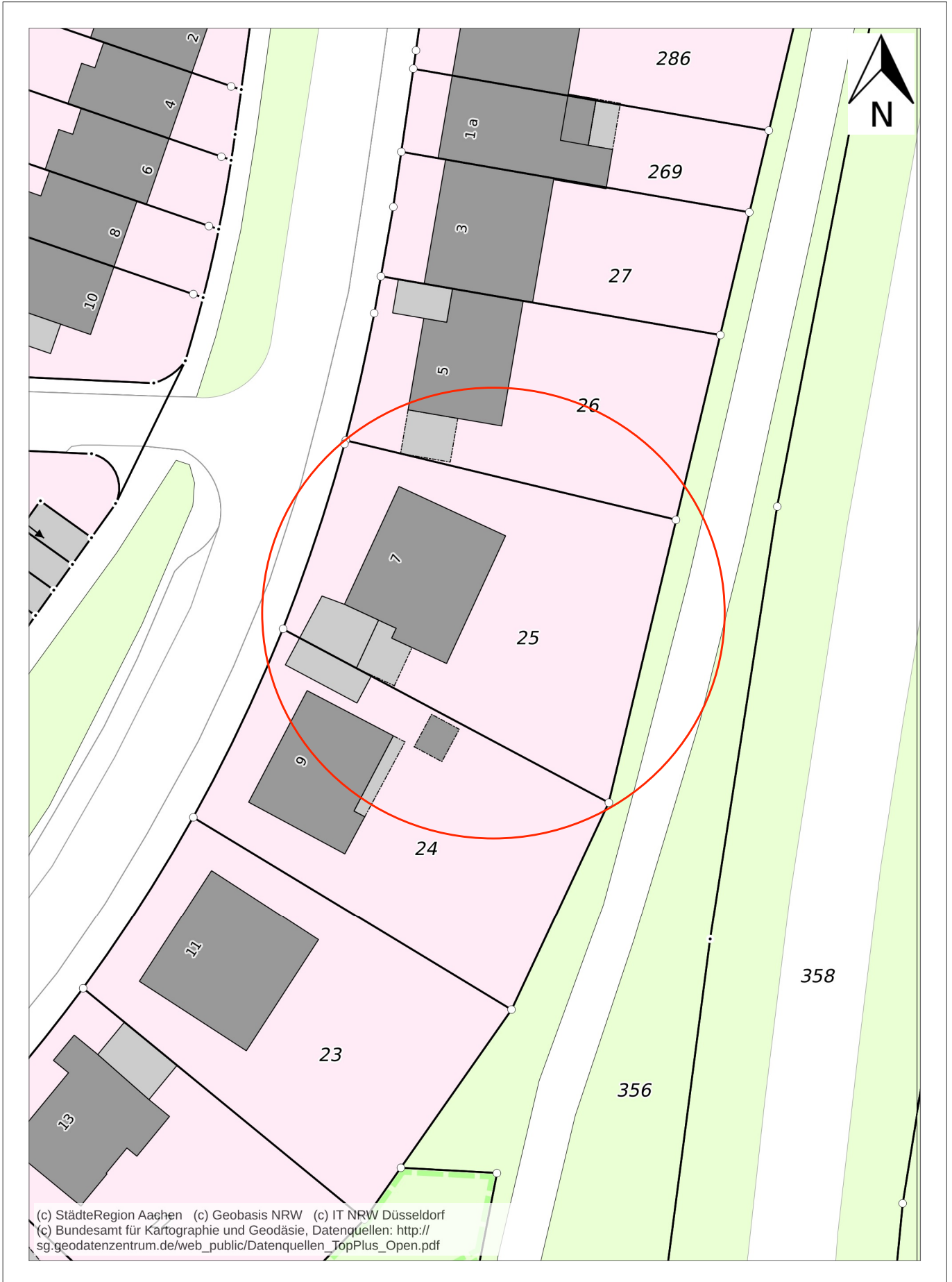
19-07-24

# Exposé - Anhänge

1. Übersicht 1 : 2.500
2. Lageplan 1 : 500
3. Visualisierung A - EFH
4. Visualisierung C - DHH



(c) StädteRegion Aachen (c) Geobasis NRW (c) IT NRW Düsseldorf  
(c) Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



Die StädteRegion Aachen übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen!



