

Exposé

Einfamilienhaus in Würselen

TOP - LAGE - Einfamilienhaus XXL Garage, M-Grube und großem Garten



Objekt-Nr. OM-414874

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Dieter von Hoegen

Haalerstraße 155
52146 Würselen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	143,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte keine Makleranfragen.

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit großer Garage und sehr großem Garten, das durch seine funktionale Aufteilung und besondere Ausstattungsmerkmale überzeugt. Ein direkter Pkw-Zugang führt von der ca. 56 m² großen Garage unmittelbar ins Haus.

Die Garage bietet ideale Voraussetzungen für Handwerker und Heimwerker. Sie verfügt über ein beheiztes Büro bzw. einen Arbeitsraum mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie über eine beleuchtete und voll funktionsfähige Montiergrube. Neben Stellflächen für Fahrzeuge und Fahrräder eröffnet dieser Bereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Projekte und Hobbys.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem der Heizungsraum, ein Waschbecken, eine Dusche sowie ein separates WC.

Die erste Etage bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Hier stehen ein sehr großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit optimaler Ausrichtung, eine Küche, ein Esszimmer (alternativ 3. Schlafzimmer) sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ein außergewöhnlich großer Balkon mit Markise und freier Sicht in Richtung Aachen erweitert den Wohnraum nach außen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, wobei das größere Schlafzimmer klimatisiert ist. Ergänzt wird diese Etage durch jeweils einen Abstellraum neben den Schlafzimmern, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Ausstattung

Die Montiergrube ist vollkommen funktionsfähig. Der Kamin ist ebenfalls funktionsfähig.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Das Haus liegt am Ende der Haalerstraße mit unverbaubarer Sicht auf die angrenzenden Felder und auf Aachen. Auf Grund der erhöhten Position des Objekt kann der gesamte angrenzende Bereich über Kilometer übersehen werden. Über einen Feldweg erreicht man Kaisersruh mit einem riesigen Waldgebiet. Nach Aachen Haaren gelangt man nach ca. 900 Meter und in die Würselen City ebenfalls ca. 700 Meter.

Das Objekt liegt am Stadtrand von Würselen zu Aachen. Ebenfalls in der Nähe der belgischen und niederländischen Grenze. Über die angrenzenden Autobahnen (ca. 700 Meter Entfernung) ist die Anbindung an die A44 und A4 optimal, was den Weg in größere Städte, wie Köln oder Düsseldorf erleichtert. Ebenfalls sind die Städte Maastricht und Lüttich optimal zu erreichen.

Würselen bietet schöne Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete, der Stadtpark ist ca. 500 Meter entfernt.

Würselen hat Schulen aller Bildungsgänge, einschließlich Grundschulen, weiterführende Schulen und auch Fachhochschulangebote in der Umgebung.

Die Nähe zur RWTH Aachen ist für Studierende und Akademiker von Vorteil.

Würselen bietet viele Veranstaltungen wie Stadtfeste, Märkte und kulturelle Events.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis hin zu großen Supermärkten sind vorhanden.

Würselen gilt als familienfreundliche Stadt mit vielfältigen Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Fläche Verkauf



Rückseite Gebäude

Exposé - Galerie



Garageneinfahrt



Büro in der Garage

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



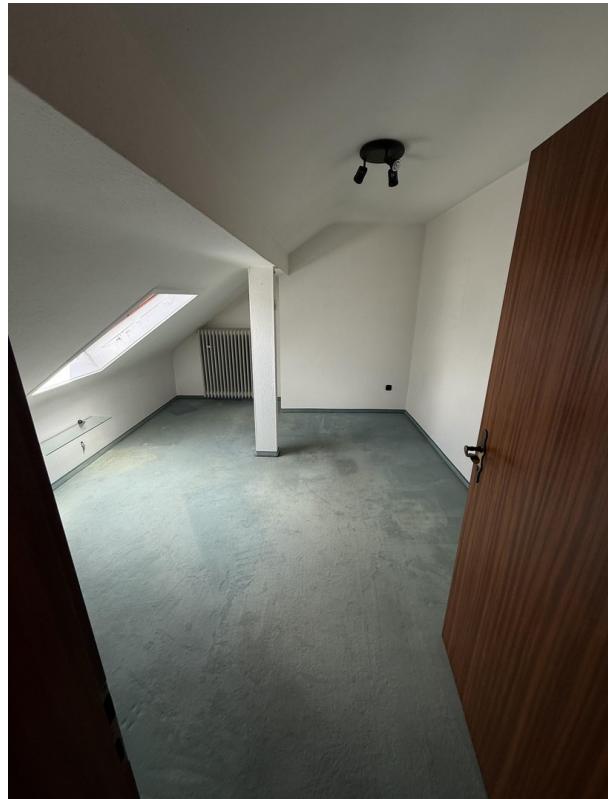
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



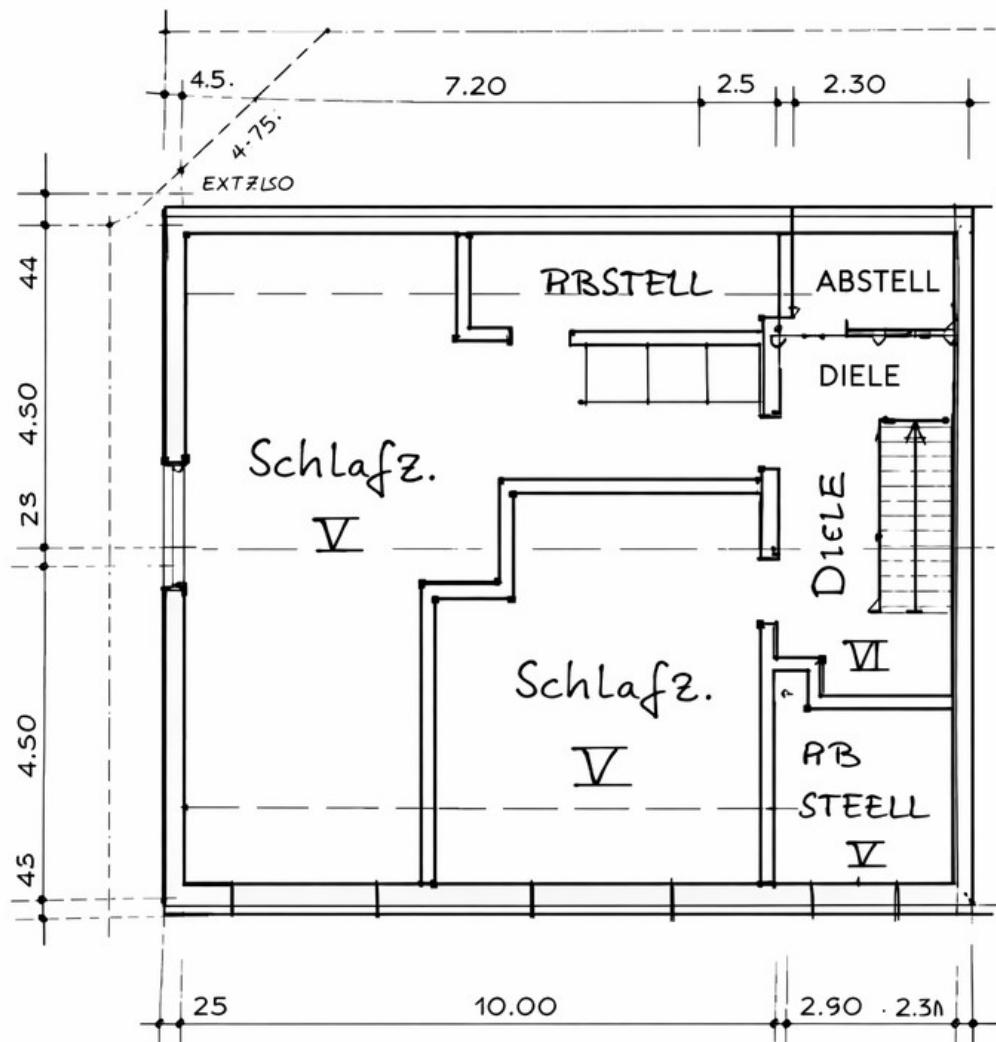
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



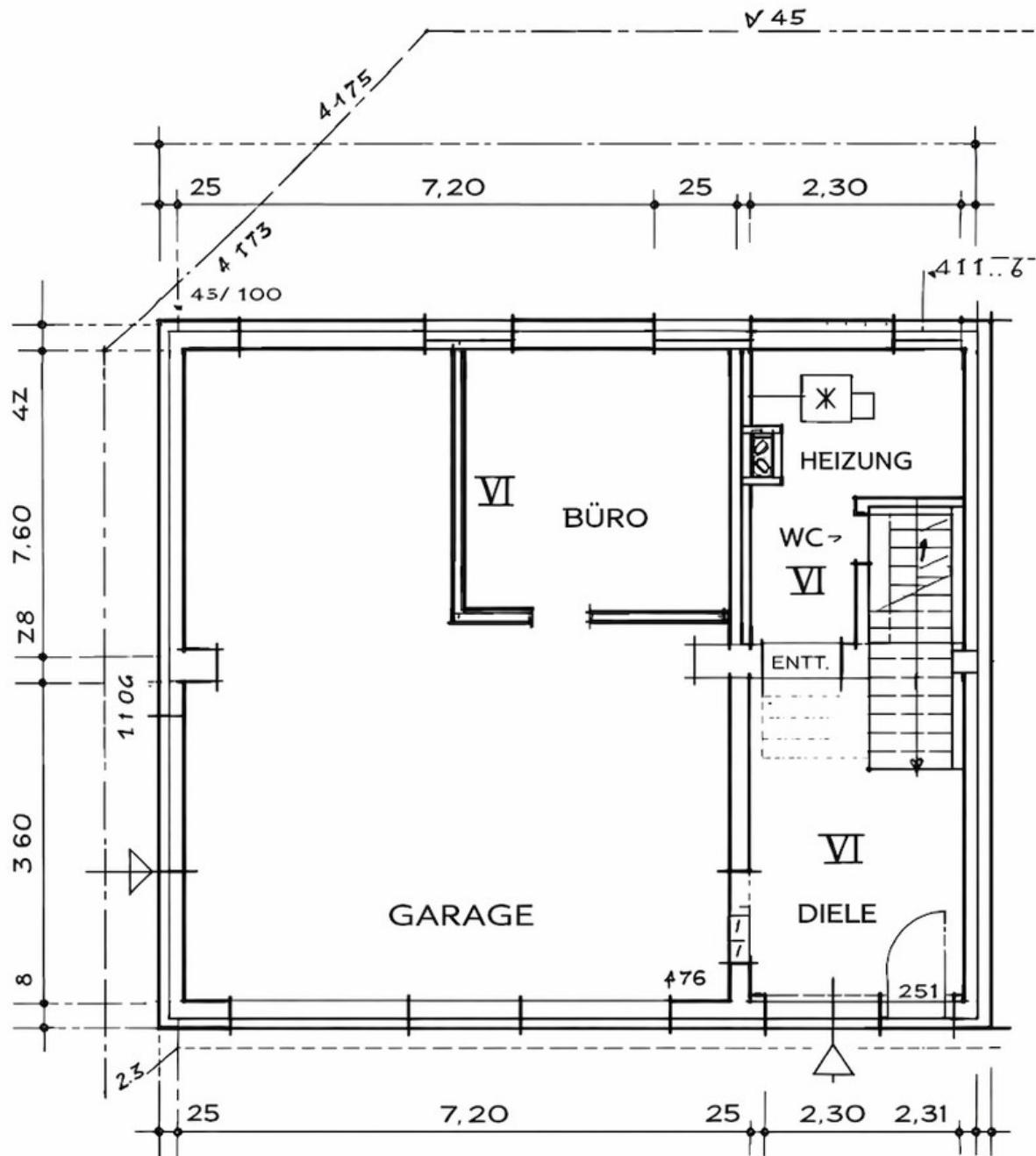
Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

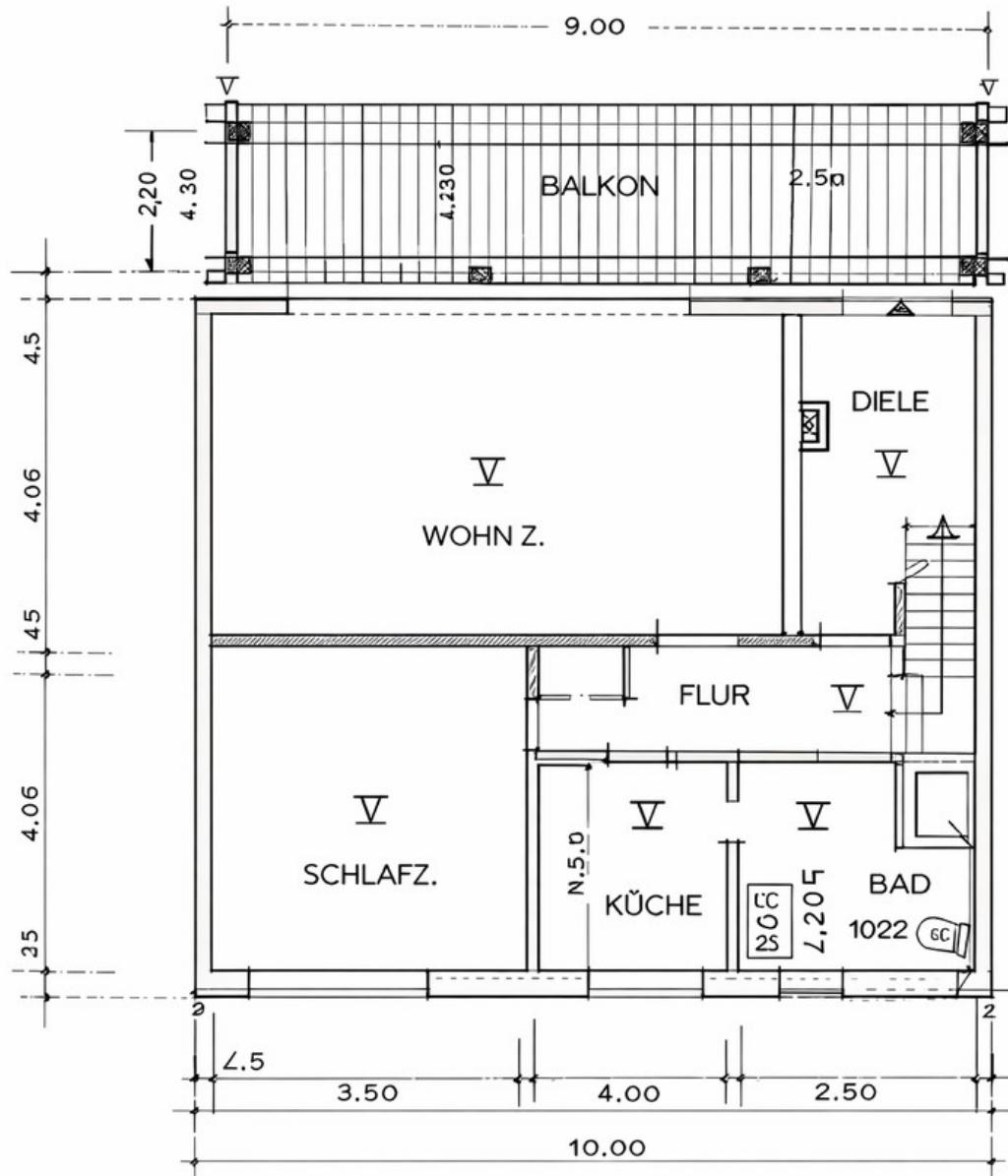
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Garage und EG

Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

Grundriss OG