

Exposé

Reihenhaus in Aachen

Provisionsfrei: Behagliches Reihennittelhaus in Aachen – Top-Anbindung



Objekt-Nr. OM-427531

Reihenhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Antonia Haus und Oskar Bastian

52078 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	222,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	98,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	50,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aufgrund eines Jobwechsels und dem Wunsch, wieder näher bei unserer Familie zu wohnen, verkaufen wir unser Reihenmittelhaus in Aachen.

Das Haus bietet auf ca. 100 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 Räume, viel Raum für Paare oder kleine Familien. Unser persönlicher Lieblingsplatz ist das geräumige und helle Wohnzimmer, hier haben wir viele entspannte Stunden verbracht.

Das Haus ist unterkellert und bietet im Keller neben einem Waschbereich mit allen nötigen Anschlüssen auch eine geräumige Werkstatt sowie viel Platz für Vorräte. Zusätzliche Nutzfläche bietet der gedämmte Speicher im Dachgeschoss, der sich hervorragend als Hobbyraum oder großzügige Staufläche eignet

Ein Highlight ist der schöne Garten mit Terrasse und einem schnuckeligen Gartenhaus, das viel praktischen Stauraum für Geräte bietet. Zudem haben wir Hochbeete zum Gemüseanbau angelegt.

Da wir privat verkaufen, fällt keine Käuferprovision an. Sie sparen Sie sich also gut 12.450 € Maklergebühren.

Ausstattung

Wir haben das Haus laufend instand gehalten und 2024 sinnvoll modernisiert:

- Fenster & Türen: Überwiegend ca. 2008 erneuert (Kunststoff + Holzfenster 2-fach verglast), 2024: Einbau einer neuen, hochwertigen Flügeltür im Wohnzimmer (3-fach verglast) für direkten Zugang zu Terrasse und Garten.
- Elektrik (2024): Teilerneuerung der elektrischen Installationen.
- Heizungstechnik (2024): Modernisierung der Anlagentechnik der Gas-Zentralheizung inkl. Thermostaten für smarte Einzelraumsteuerung.
- Sanitär (2024): Erneuerung von Keramik, Duschkabinen und Armaturen im Badezimmer sowie im Gäste-WC.
- Wandgestaltung (2024): Alle Wände in den Wohnräumen wurden neu verspachtelt und fein verputzt.
- Bodenbeläge (2024): Aufarbeitung der originalen Dielenböden in den Wohnräumen und Verlegung von robustem Vinylboden in Flur und Küche sowie Marmoleum im Essbereich.
- Dämmung (ca. 2012): Dämmung des Dachspeichers (als Stau- oder Hobbyraum nutzbar).

Weitere Highlights:

- Keller: Voll unterkellert mit Waschküche (Anschlüsse vorhanden) und eingerichteter Werkstatt.
- Außenbereich: Vorgarten mit positiver Voranfrage für einen PKW-Stellplatz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage in der Kantstraße bietet den perfekten Mix aus Stadtleben und Erholung im Grünen:

* Natur pur: Der Eselsweg ist fußläufig erreichbar und führt Sie direkt in den Wald. Dort können Sie an Bächen spazieren gehen und die Natur genießen, ideal zum Abschalten direkt vor der Haustür.

* Verkehrsanbindung: Trotz der Idylle sind Sie bestens angebunden. Die Autobahnen A4 und A544 sind in nur 2 Minuten erreichbar und Busse fahren in unmittelbarer Nähe.

* Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



WC mit Dusche

Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Grundrisse

Kantstraße 46, 52078 Aachen _09.04.2024

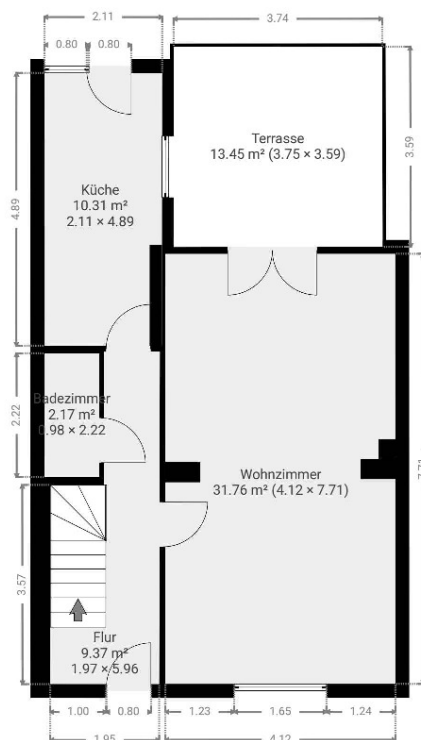


46 Kantstraße, 52078 Aachen, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 • RÄUME: 13

ÜBERSENDET VON I B R Sachverständigenbüro Radermacher
015734332992

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 4



Haftungsbeschränkung: Dieser Grundriss ist eine visuelle Darstellung des Objektes. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Bauzeichnung. Dieser Grundriss ist nur für den Auftraggeber erstellt worden zum Zweck einer Finanzierung. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritte wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen.

0 1 2 3 4m
1:100
Page 1/3

I B R - Sachverständigenbüro Radermacher
info@ibr-aachen.de

Kuhberg 5, 52159 Roetgen, NRW, Deutschland
www.ibr-aachen.de

015734332992

Exposé - Grundrisse

Kantstraße 46, 52078 Aachen _09.04.2024

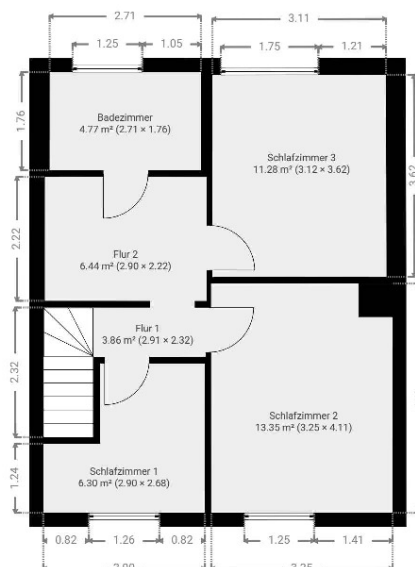


46 Kantstraße, 52078 Aachen, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 • RÄUME: 13

ÜBERSENDET VON I B R Sachverständigenbüro Radermacher
015734332992

▼ 1. Obergeschoss

RÄUME: 6



Haftungsbeschränkung: Dieser Grundriss ist eine visuelle Darstellung des Objektes. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Bauzeichnung. Dieser Grundriss ist nur für den Auftraggeber erstellt worden zum Zweck einer Finanzierung. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritte wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen.

0 1 2 3 4m
1:100
Page 2/3

I B R - Sachverständigenbüro Radermacher
info@ibr-aachen.de

Kuhberg 5, 52159 Roetgen, NRW, Deutschland
www.ibr-aachen.de

015734332992

Exposé - Grundrisse

Kantstraße 46, 52078 Aachen _09.04.2024

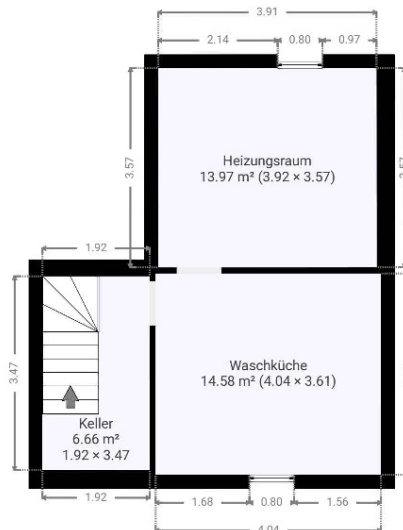


46 Kantstraße, 52078 Aachen, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 • RÄUME: 13

ÜBERSENDET VON I B R Sachverständigenbüro Radermacher
015734332992

▼ Kellergeschoss

RÄUME: 3



Haftungsbeschränkung: Dieser Grundriss ist eine visuelle Darstellung des Objektes. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Bauzeichnung. Dieser Grundriss ist nur für den Auftraggeber erstellt worden zum Zweck einer Finanzierung. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritte wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen.

0 1 2 3 4m
1:100
Page 3/3

I B R - Sachverständigenbüro Radermacher
info@ibr-aachen.de

Kuhberg 5, 52159 Roetgen, NRW, Deutschland
www.ibr-aachen.de

015734332992