

Exposé

Einfamilienhaus in Aachen

**Freistehendes, großes EFH mit schönem Ausblick,
Garage, Erbpachtgrundstück**



Objekt-Nr. OM-436260

Einfamilienhaus

Verkauf: **338.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Götz

Auf Überhaaren 51
52080 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	360,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	152,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes, schön gelegenes, helles Einfamilienhaus mit viel Platz und vielen Zimmern, in stadtnahem Wohngebiet von Aachen- Haaren, aus erster Hand, mit zusätzlichen Flächen im Kellergeschoss.

Das schöne Einfamilienhaus wurde im Jahr 1972 von der Eigentümerfamilie auf einem Erbpachtgrundstück errichtet und seitdem bewohnt.

Pachtgeber des Grundstücks ist die Stadt Aachen, die Pacht läuft noch bis zum Jahr 2069.

Das Haus hat einen gemütlichen, aber auch großzügigen Charme mit eingewachsenem Garten in optimaler Südwest-Ausrichtung, mit einer großen Terrasse sowie mit schönem Blick auf die benachbarten Wiesenflächen. Hinter den großen Wiesenflächen liegt der Zubringer der Stadtautobahn zum Europaplatz.

Im Erdgeschoss verbindet die Diele den Wohn- Essbereich mit der großen Küche, der Gästetoilette und dem kleinen Abstellraum.

Der Wohn- Essbereich ist offen miteinander verbunden und bietet durch die Möglichkeit des problemlosen Einbaus von bodentiefen Fenstern einen noch direkteren Übergang zum Garten und zu der Terrasse.

Auf der Südwestseite des Hauses liegt die Terrasse mit einem Zugang vom Wohnbereich und dem Aussenzugang zum Keller und zur Garage.

Über das offene, hochwertig gestaltete Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss mit 3 unterschiedlich großen Schlafzimmern, einem kleineren Zimmer, sowie Bad mit Toilette, Dusche und Wanne.

Die Treppe führt von hier weiter ins weitgehend ausgebaute Dachgeschoss.

Hier befindet sich ein großes Studio mit besonders schönem Ausblick in die Umgebung. Ausserdem gibt es im Dachgeschoss noch einen komplett ausgebauten kleineren Raum (ca. 6 qm), der jedoch vermutlich nicht offiziell zu Wohnzwecken genehmigt ist und einen langen, schmalen Abstellraum.

Im soliden Keller liegt der Technik-Raum mit der Zentralheizung, zwei Abstellräume, eine Waschküche mit Dusche und WC sowie ein sehr großer Mehrzweckraum, der unter anderem als Kellerbar benutzt wurde und über einen Treppenzugang zum Garten verfügt. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2000.

Die seitlich angebaute Garage verfügt über einen Zugang zum Garten.

Das Haus ist weitgehend geräumt und nicht mehr bewohnt und steht kurzfristig zur Übernahme bereit.

Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie ist überwiegend im ursprünglichen, gepflegten Zustand aus dem Baujahr 1972.

Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Teppichboden.

Die Einbau-Küche kann bei Bedarf gerne übernommen werden.

Im Kellergeschoss wurde die Gas- Zentralheizung im Jahr 2000 erneuert. Der Warmwasserbereiter ist im Jahr 2013 neu installiert worden.

Der Essbereich im Erdgeschoss ist durch eine kleine Durchreiche mit der Küche verbunden.

Die Dacheindeckung aus Betondachsteinen befindet sich optisch in einem guten Zustand.

Im Bereich der Terrasse sollte die Glas- Schutzwand ausgebessert oder entfernt werden.

Die Fenster sind mit 2-fach Isolierverglasung versehen, mit Holzrahmen aus dem Baujahr.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es handelt sich bei dem Grundstück um ein Erbpachtgrundstück mit 99 Jahren Erbbaurecht.

Eigentümer des Grundstückes ist die Stadt Aachen und die Pacht läuft noch bis Ende August im Jahr 2069. Die jährliche Pachtzahlung beträgt ca. 1.200 €.

In der Vergangenheit bestand die Möglichkeit, das Grundstück der Stadt Aachen vergünstigt abzukaufen, diese Option wurde jedoch nicht genutzt.

Nach dem Ablauf der Erbpacht fällt das Recht zur Nutzung des Grundstücks wieder an die Stadt Aachen und der Eigentümer des Hauses wird für den Gebäudewert angemessen entschädigt. Alternativ verkauft die Stadt Aachen das Grundstück an den Erbpacht- Nehmer.

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

Bitte kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail, wir freuen uns auf Ihre Fragen und senden Ihnen bei Bedarf gerne weitere umfangreiche Fotos und Unterlagen und vereinbaren mit ihnen einen Besichtigungstermin.

Vorhanden sind noch originale Bauunterlagen und Pläne, auch wurde von uns bereits eine Akteneinsicht bei der Stadt Aachen durchgeführt!

Lage

Das Wohnhaus befindet sich nahe zum Zentrum des Aachener Ortsteils Haaren in einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegend EFH- Bebauung.

Egal ob mit Auto, Bus oder Fahrrad: Die Ortslage Haaren ist über das öffentliche Verkehrsnetz gut zu erreichen.

Haaren verfügt aufgrund seiner zentralen Lage und Funktion als eigenständiger Stadtteil über ein ausgesprochen gutes Nahversorgungsangebot.

Haaren liegt vier Kilometer nordöstlich der Aachener Stadtmitte und grenzt an Würselen und Stolberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	246,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick von den Wiesen

Exposé - Galerie



Eingangsseite



Diele im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Diele im Erdgeschoss



WC im EG



Küche im EG

Exposé - Galerie



Wohnbereich im EG



Wohnbereich im EG

Exposé - Galerie



Wohnbereich im EG



Essbereich im EG

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Diele im Obergeschoss

Exposé - Galerie



kleines Zimmer im OG



Bad im OG

Exposé - Galerie



Bad im OG



Zimmer im OG

Exposé - Galerie



Zimmer im OG



Zimmer im OG

Exposé - Galerie



Blick aus dem Obergeschoss



Diele im Dachgeschoss



Abstellraum im DG

Exposé - Galerie



Blick auf die Dachfläche



Ausblick

Exposé - Galerie



Studio im DG



Studio im DG

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

Exposé - Galerie



kleines Zimmer im DG



Spitzboden

Exposé - Galerie



Diele im Kellergeschoss



Abstellraum 1

Exposé - Galerie



Waschküche mit Dusche, WC



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Abstellraum 2



Mehrzweckraum

Exposé - Galerie

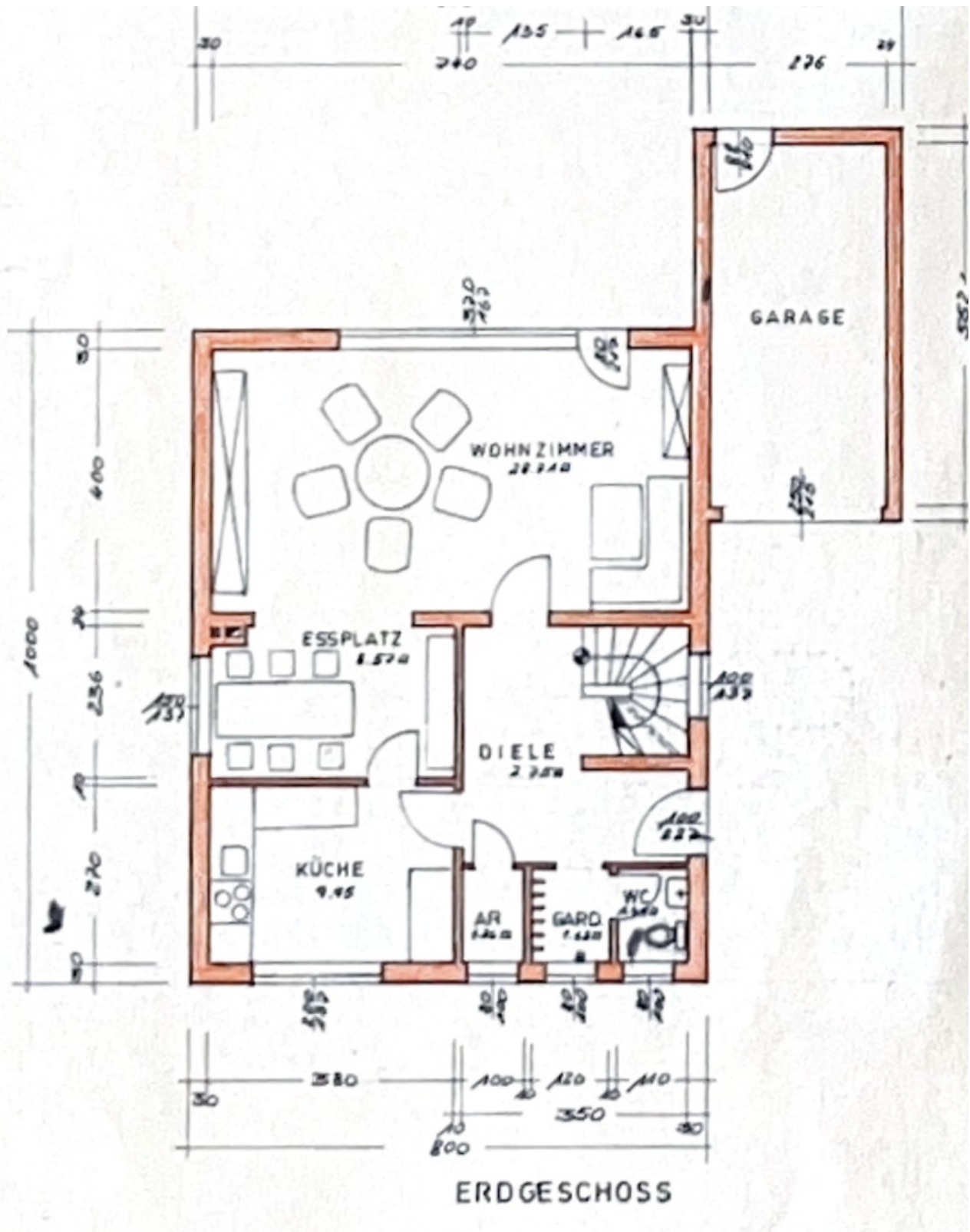


Mehrzweckraum, Bar



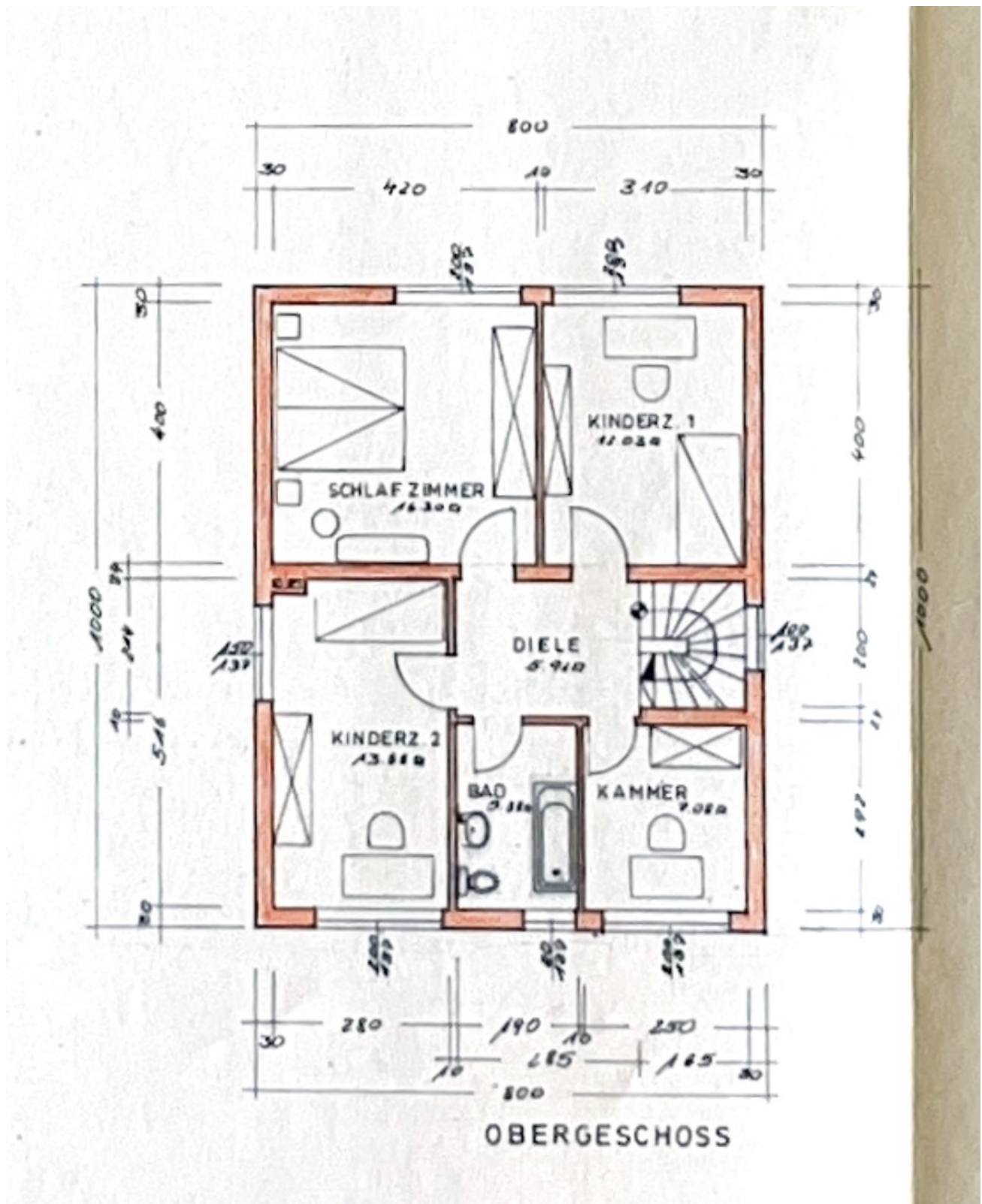
Garage

Exposé - Grundrisse



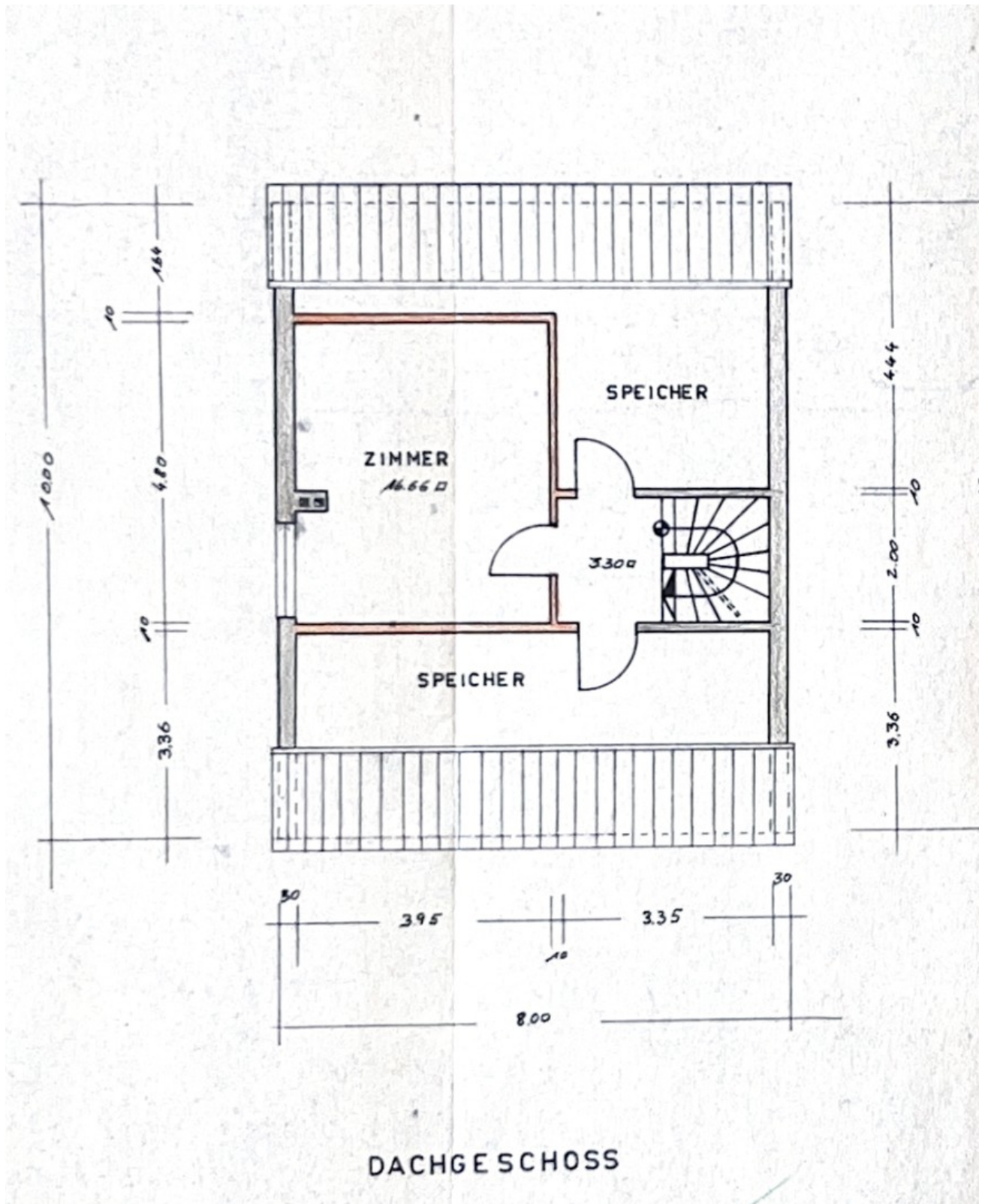
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



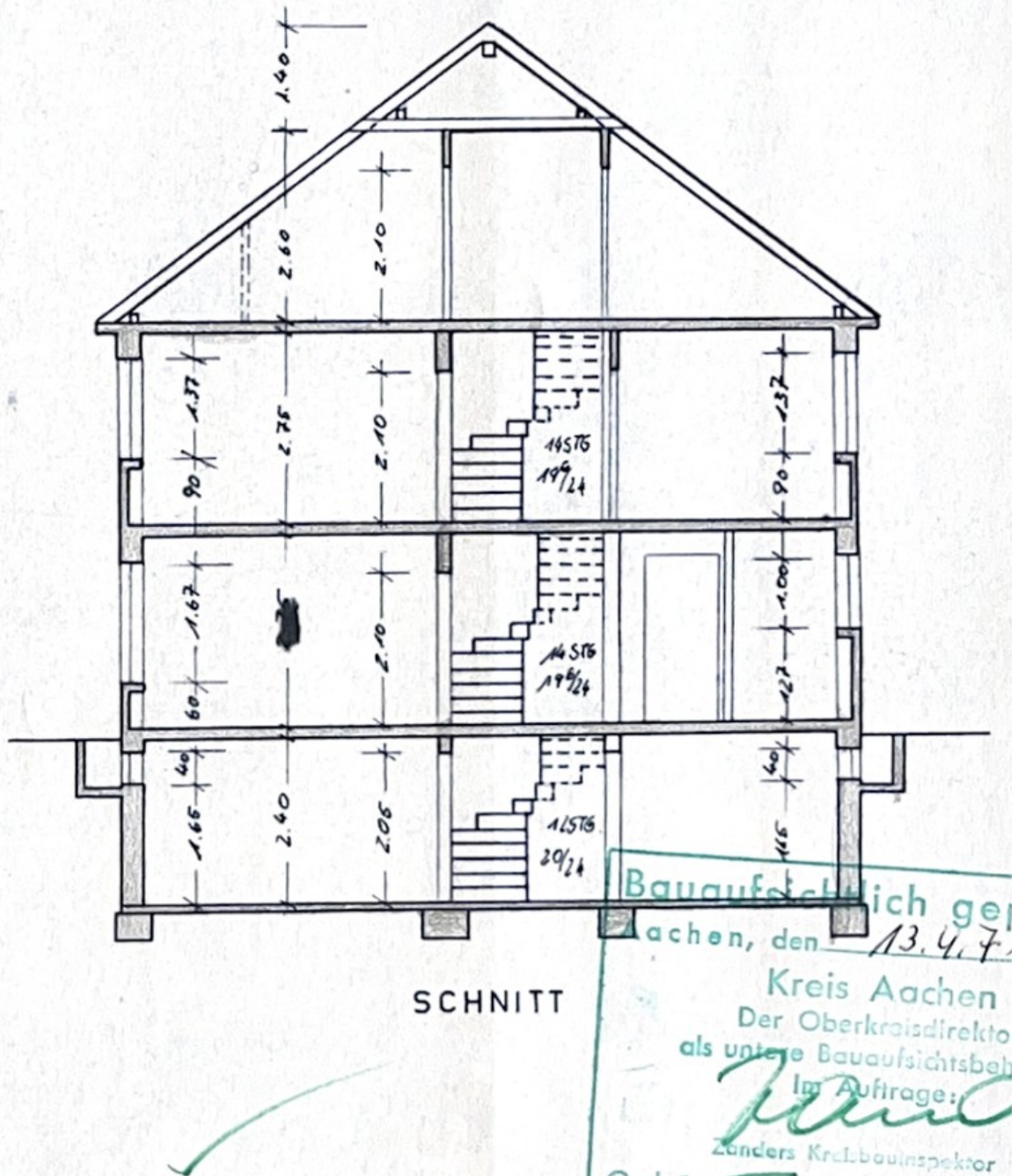
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Schnitt durchs Gebäude