

Exposé

Einfamilienhaus in Aachen

Exklusive Wohlfühloase - Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten



Objekt-Nr. OM-450952

Einfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Inderst

52080 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Baujahr | 1971 |
| Grundstücksfläche | 1.236,00 m ² |
| Zimmer | 7,00 |
| Wohnfläche | 160,00 m ² |
| Energieträger | Gas |

| | |
|-------------|---------------|
| Übernahme | sofort |
| Zustand | keine Angaben |
| Badezimmer | 2 |
| Garagen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf ca. 160 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.236 m² erwartet Sie dieses besondere topgepflegte Einfamilienhaus mit außergewöhnlicher Architektur, offener Bauweise und einem lichtdurchfluteten Wohnkonzept.

Große Fensterflächen sowie Lichtkuppeln sorgen den ganzen Tag über für ein helles, freundliches Ambiente und unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Wohnen & Leben

Das Haus bietet insgesamt 6 bis optional 7 Zimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer in offener Gestaltung
- Separater Kaminraum mit integrierter Bar – ideal für gemütliche Abende oder gesellige Feiern
- Heller Essbereich als zentraler Treffpunkt für die ganze Familie und Gäste
- Bis zu 3 Kinderzimmer möglich (ein großes Zimmer mit 2 Türen kann bei Bedarf geteilt werden)
- Großes Schlafzimmer mit eigenem angrenzenden Bad
- Ein flexibel nutzbarer Raum als Büro, Gäste- oder zusätzliches Kinderzimmer

Der Kamin mit Gebläse schafft in den Wintermonaten eine besonders behagliche Atmosphäre.

Wellness & Komfort:

- Saunabereich: großzügige Sauna mit Saunadusche und Waschbecken
- 2 Badezimmer sowie ein Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum im Souterrain
- Separate Waschmaschinenkammer
- Einbauschränke im Souterrain
- Geräumige Speisekammer
- eingebaute Garderobe

Außenbereich – ein Paradies für jede Jahreszeit

Der liebevoll gestaltete Landschaftsgarten und ein Patio in absolut ruhiger Lage bietet Ihnen:

- Einen Frühstücksplatz im sonnigen Patio direkt an der Küche
- Südlich gelegene Terrasse und Balkone mit herrlichem Ausblick in den parkähnlichen Garten
- Zwei zusätzliche Freisitze
- Idyllischen Gartenteich mit Seerosen, Brücke und Wasserläufen als besondere Ruheoase
- Großzügigen Landschaftsgarten mit Altsteinpflasterwegen sowie Gemüse- und Obstgarten
- XXL-Gartenhaus
- Unverbauter Blick auf angrenzende Weiden und die Natur

Weitere Highlights

- Große Garage (ca. 45 m²) mit Werkbank, 1 Stellplatz auf der Auffahrt
- Elektrische Markisen
- Sprechanlage am Eingangstor
- Sehr gepflegter Nichtraucherhaushalt

Technik & Energie

Gasheizung von Vaillant mit Warmwasseraufbereitung, Energiebedarfsausweis liegt vor.

Sonstiges

Gasheizung Vaillant Einbau 2011, Energieausweis liegt vor

Bäder wurden saniert

Böden: Fliesen (in einwandfreiem Zustand), Wollberberteppiche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 160,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Landschaftsgarten

Exposé - Galerie



Hintere Ansicht Haus



Wohnraum

Exposé - Galerie



Kaminraum



Essbereich



Innenarchitektur

Exposé - Galerie



Küche mit Blick in den Patio



Essbereich mit offener Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Bar



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Sauna



Variabel nutzbarer Wohnraum

Exposé - Galerie



Teil des Patio



Freisitz 1

Exposé - Galerie



XXL Gartenhaus mit Freisitz 2



Landschaftsgartenausschnitt



Brücke und Teich

Exposé - Galerie

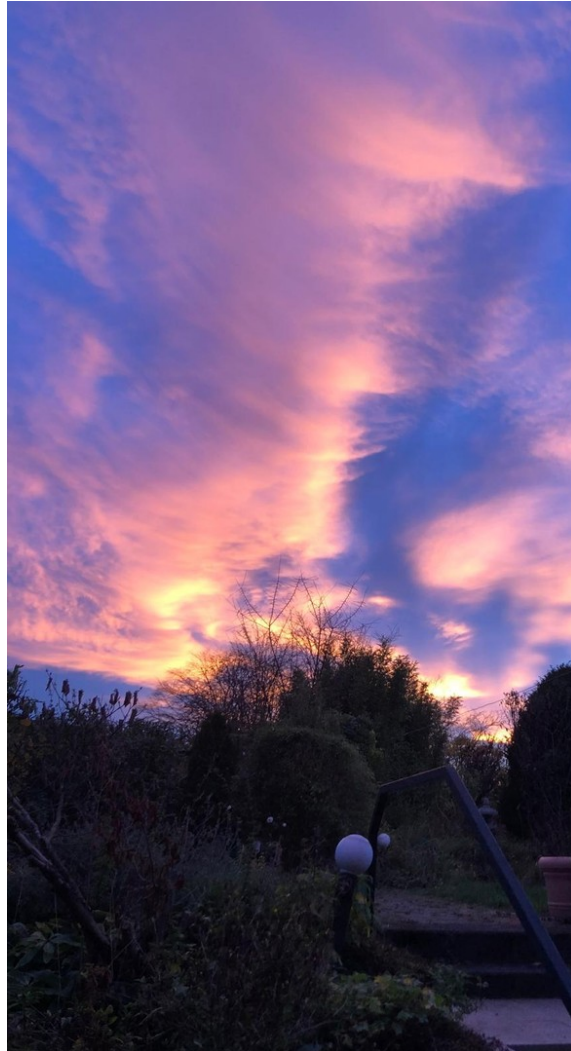


Terrasse



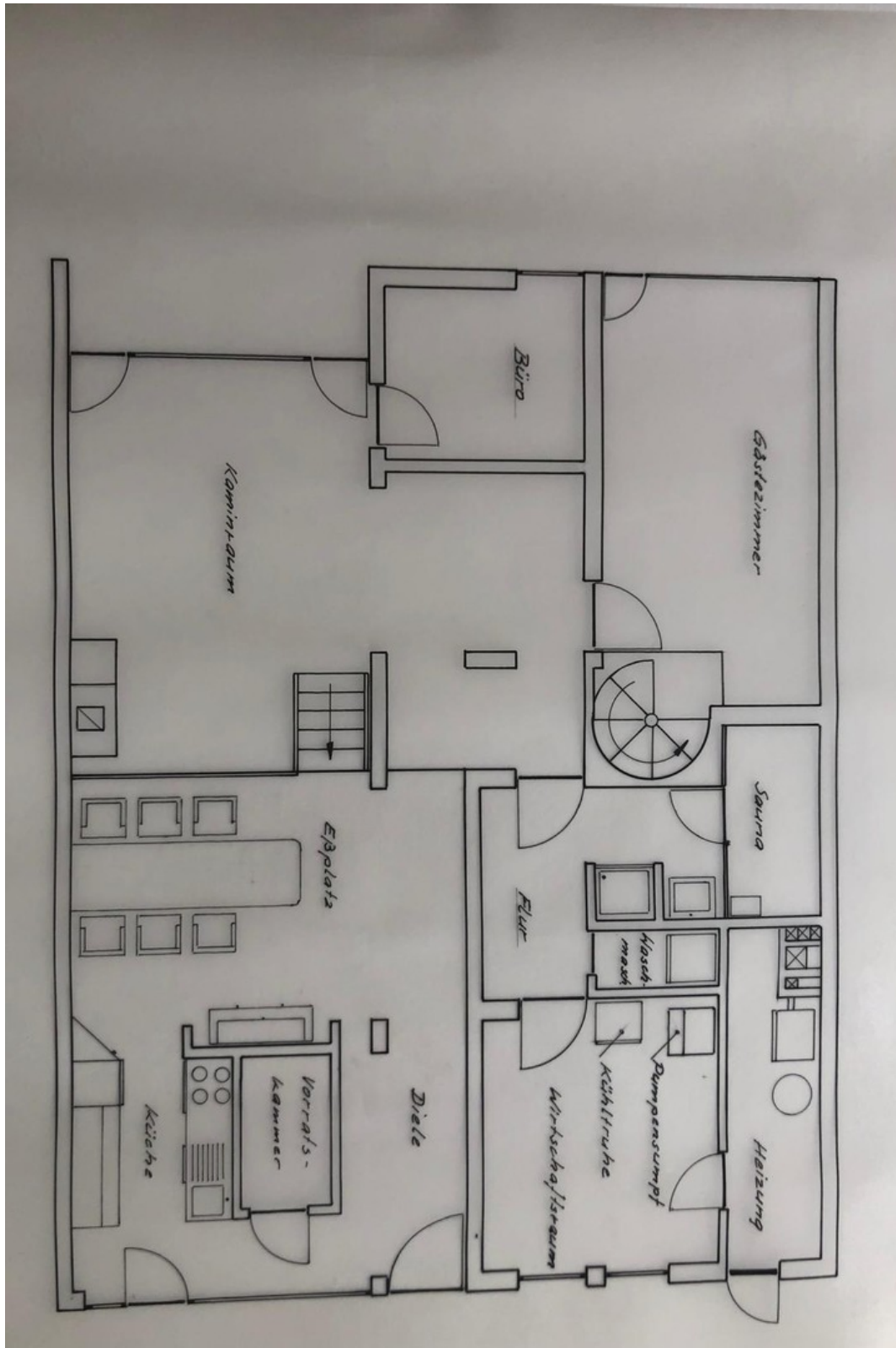
Teil des Patio

Exposé - Galerie



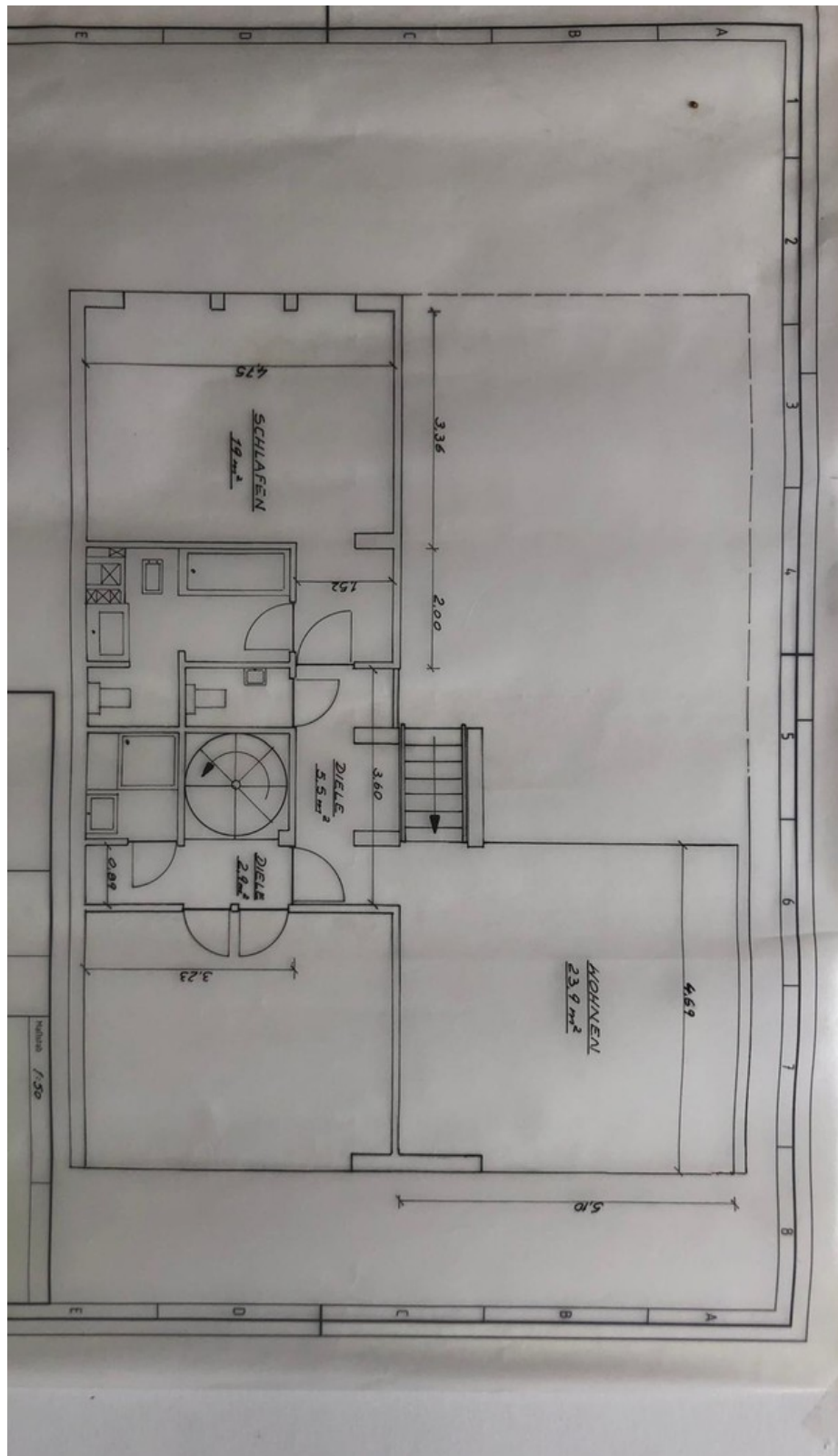
Fernblick

Exposé - Grundrisse



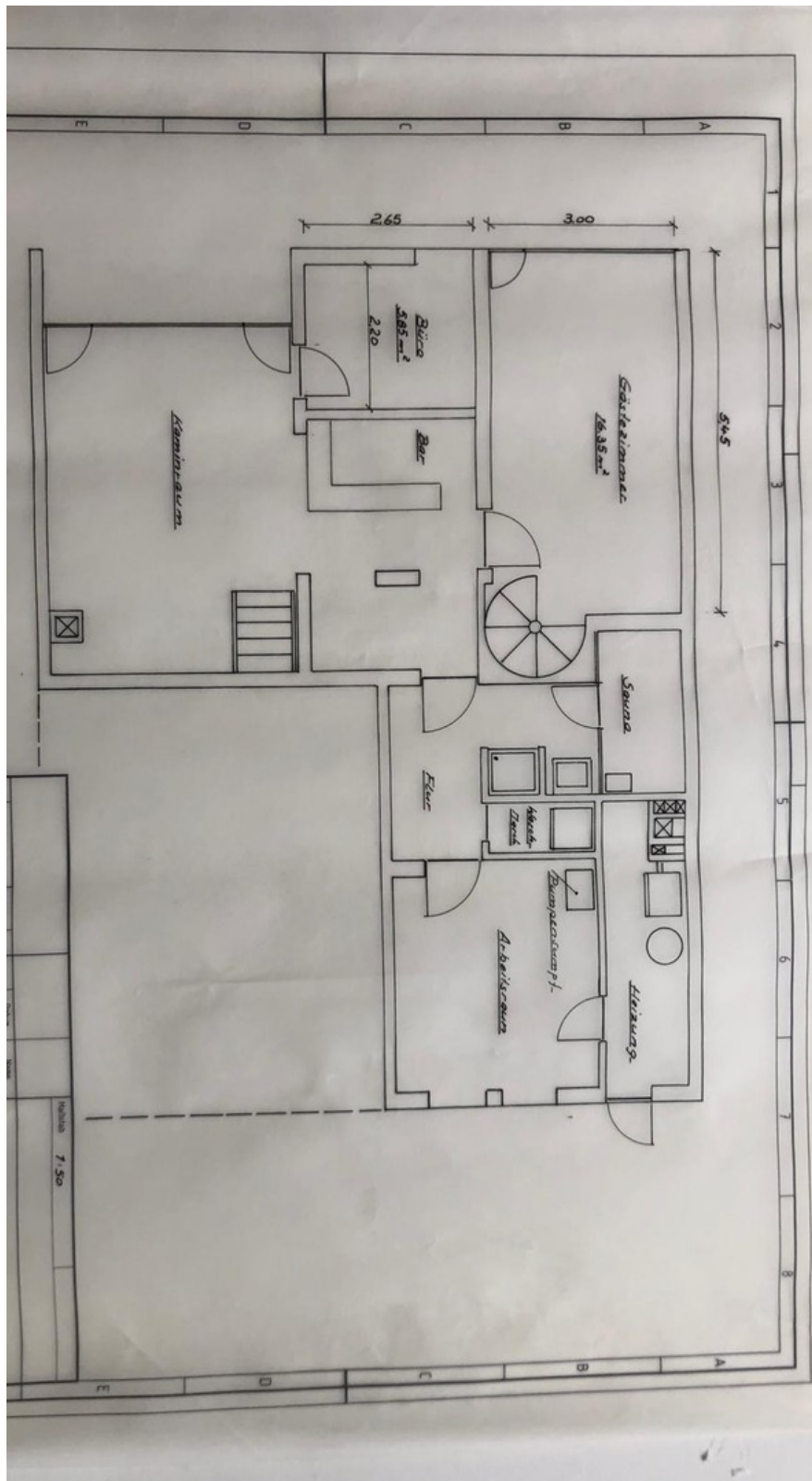
Erdgeschoss und Souterrain

Exposé - Grundrisse



1. Etage

Exposé - Grundrisse



Souterrain