

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Aachen

### Provisionsfrei in Top Lage: Attraktive und gepflegte Doppelhaushälfte in Aachen Soers



Objekt-Nr. **OM-314287**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **690.000 €**

52070 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	243,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	132,55 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf von Privat

Bei der gepflegten Doppelhaushälfte handelt es sich um eine attraktive Immobilie, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht.

Neben dem Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, drei schönen Schlaf-/Arbeitszimmern und einem großen Zimmer im ausgebauten Dachgeschoss zählen ein modernes Badezimmer und ein separates Gäste-WC zu dem Haus.

Elektrische Rolläden (Aluminium) mit Zeitschaltuhren für alle Fenster im EG und 1.Etage.

Einbauküche (Miele - Backofen / Kühlschrank / Geschirrspüler, großer Induktionsherd).

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben Waschküche, Hausanschluss- & Zählerraum sowie Lagerraum einen großen mit Laminatboden ausgebauten Hobbyraum.

Geheizt wird das im Jahr 1981 gebaute Objekt mit einer Gasheizung von Viessmann. Ein aktueller Verbrauchsausweis liegt vor.

Eine Garage mit davorliegendem Stellplatz gehört ebenfalls zum Haus.

Der Garten mit gepflasterter Terrasse (mit elektrischer Markise) und schönem Blick ins Grüne bietet einen idealen Rahmen für Familien.

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung ca. 132,55 m<sup>2</sup>

Wohnfläche nach DIN277 ca. 160,75 m<sup>2</sup>

Keller Nutzfläche ca. 34,44 m<sup>2</sup> (plus Flur, Hausanschlussraum und Zählerraum)

ERDGESCHOSS (Parkettboden im Wohn- und Esszimmer, Fliesen in Diele, Küche und Gäste WC)

Gäste WC ca. 2,06m<sup>2</sup>

Diele ca. 6,36m<sup>2</sup>

Küche ca. 8,25m<sup>2</sup>

Wohn- und Esszimmer ca. 31,35m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS (Parkettboden in Flur und Zimmern, Terrazzokunststein im Bad)

Elternschlafzimmer ca. 19,64m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1 ca. 9,00m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2 ca. 10,21m<sup>2</sup>

Flur OG ca. 8,54m<sup>2</sup>

Bad OG ca. 7,54m<sup>2</sup>

DACHGESCHOSS (Parkettboden)

Dachzimmer ca. 30m<sup>2</sup> (abzüglich Dachschrägen 22m<sup>2</sup>)

KELLER

Hobbyraum ca. 22,9m<sup>2</sup> (mit Holzlaminateboden)

Lagerraum ca. 5,42m<sup>2</sup>

Waschraum ca. 6,12m<sup>2</sup>

- + Flur
- + Hausanschlussraum
- + Zählerraum

Verfügbar nach Absprache

Provisionsfrei

Bei Interesse bitte Kontaktaufnahme unter Angabe von Name, Adresse und Telefonnummer.

Quadratmeterangaben basieren auf vorliegenden Dokumenten und sind nicht bindend.  
Verkauf nach Besichtigung wie gesehen.

Makleranfragen nicht erwünscht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten, ruhigen Lage mit optimaler Anbindung und hervorragender Infrastruktur in der Aachener Soers.

Das ruhige Umfeld ist aufgrund der Lage in einer Stichstraße/Sackgasse ideal für Familien mit Kindern.

Eine optimale Nahversorgung gewährleistet der Supermarkt in der Nähe.

Kindertagesstätte, Spielplätze, Schulen, Apotheke, medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls in der Nähe

Die Innenstadt (Dom, Rathaus etc.) ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar

ÖPNV-Anbindung (Bushaltestellen von zwei Linien mit Verbindungen in die Innenstadt) befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Sehr gute Verkehrsanbindung Richtung A4 und A44.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	171,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer mit Küche



Wohn-/Esszimmer Gartenblick



Wohnzimmer mit Gartenblick

# Exposé - Galerie

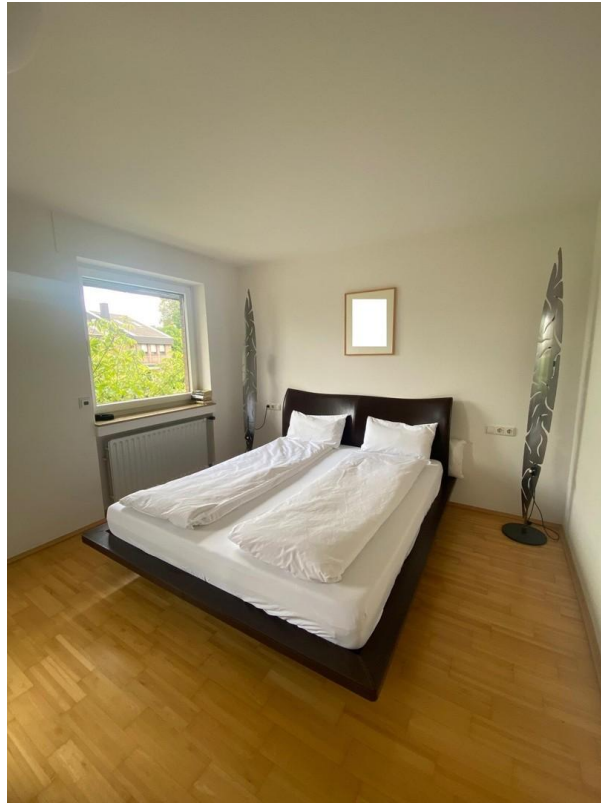


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



modernes Badezimmer

# Exposé - Galerie

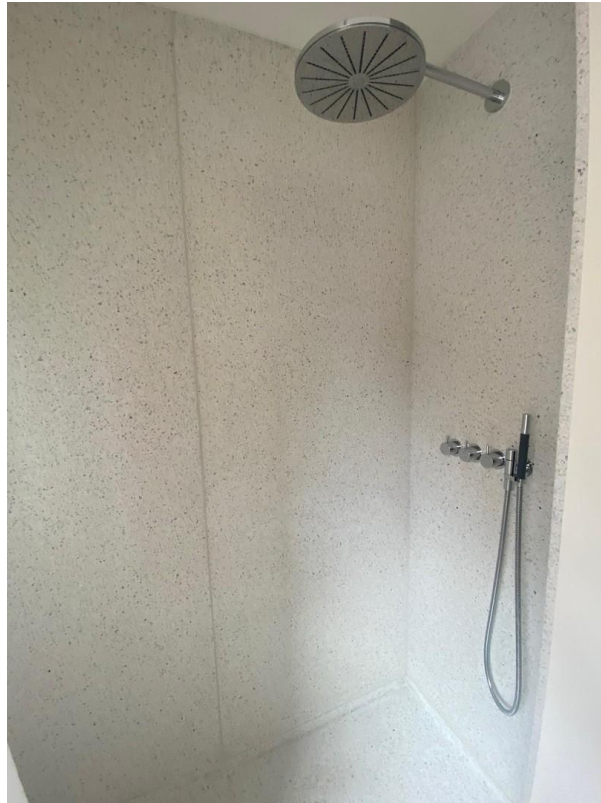


modernes Badezimmer



modernes Badezimmer

# Exposé - Galerie



modernes Badezimmer

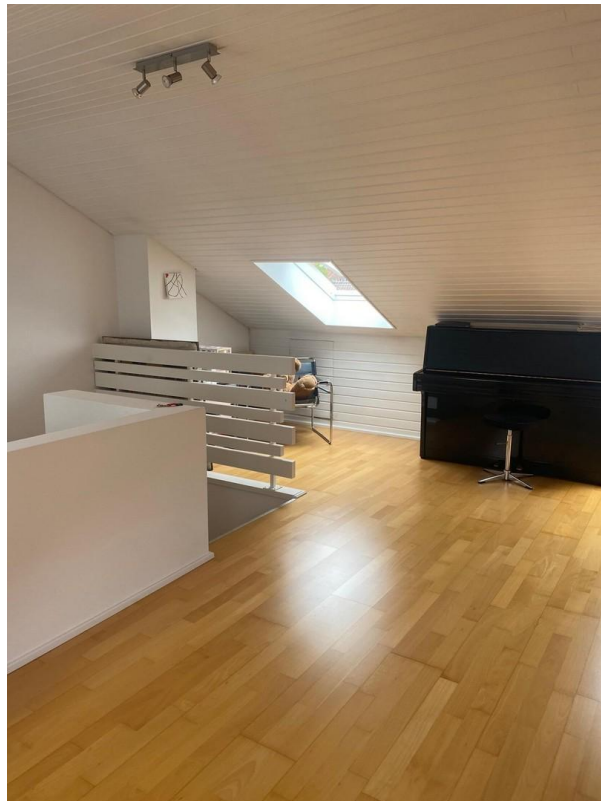


modernes Badezimmer

# Exposé - Galerie

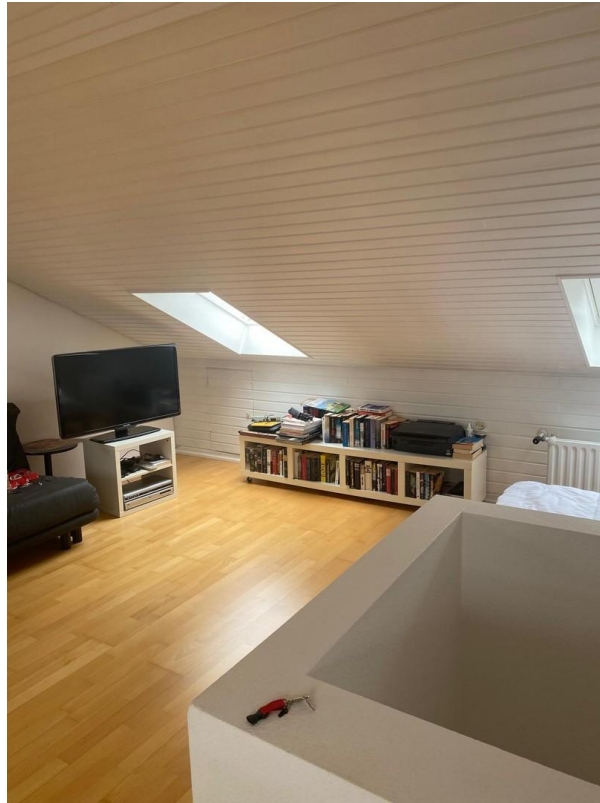


Dachzimmer



Dachzimmer

# Exposé - Galerie



Dachzimmer



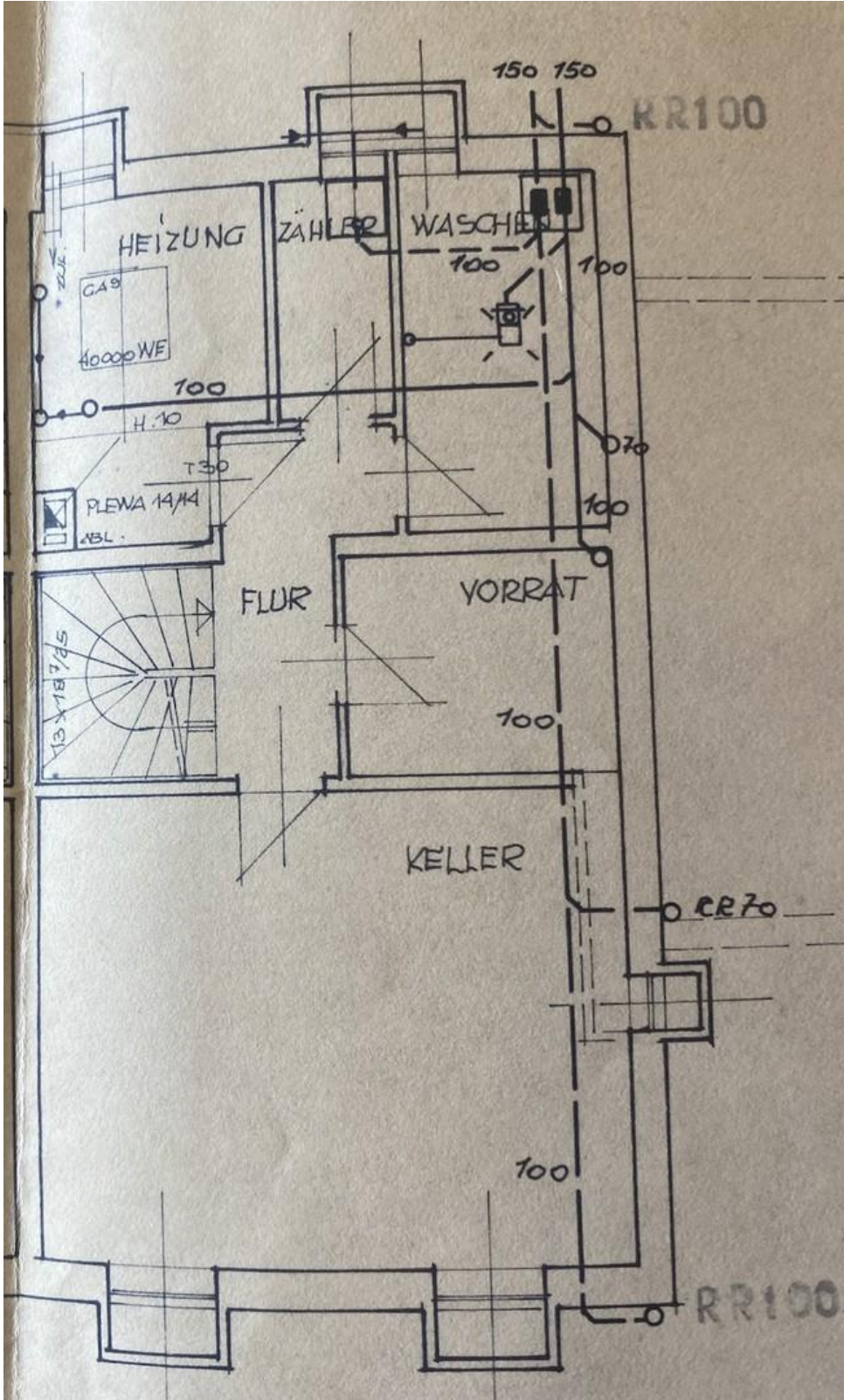
Garten und Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten und Terrasse

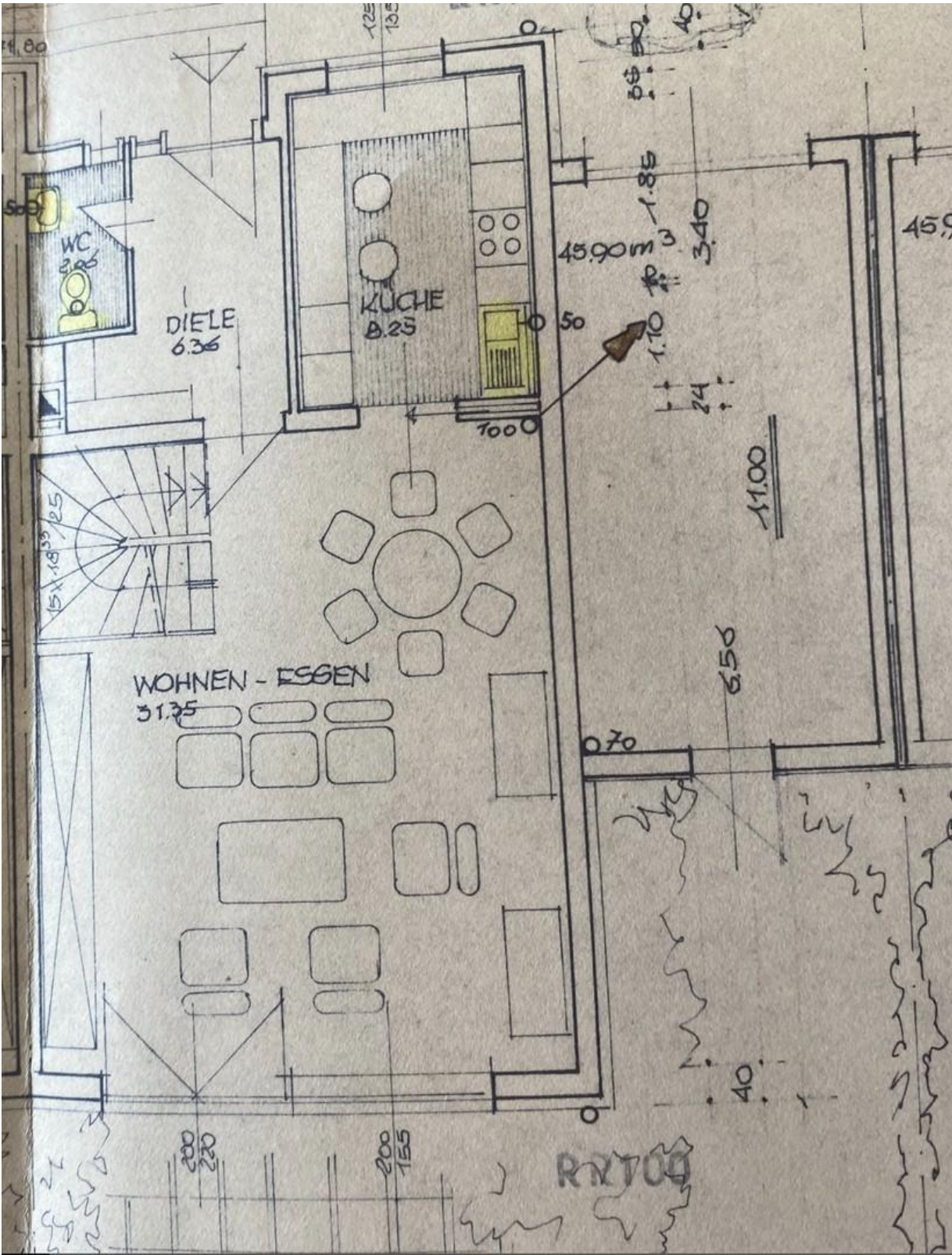
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

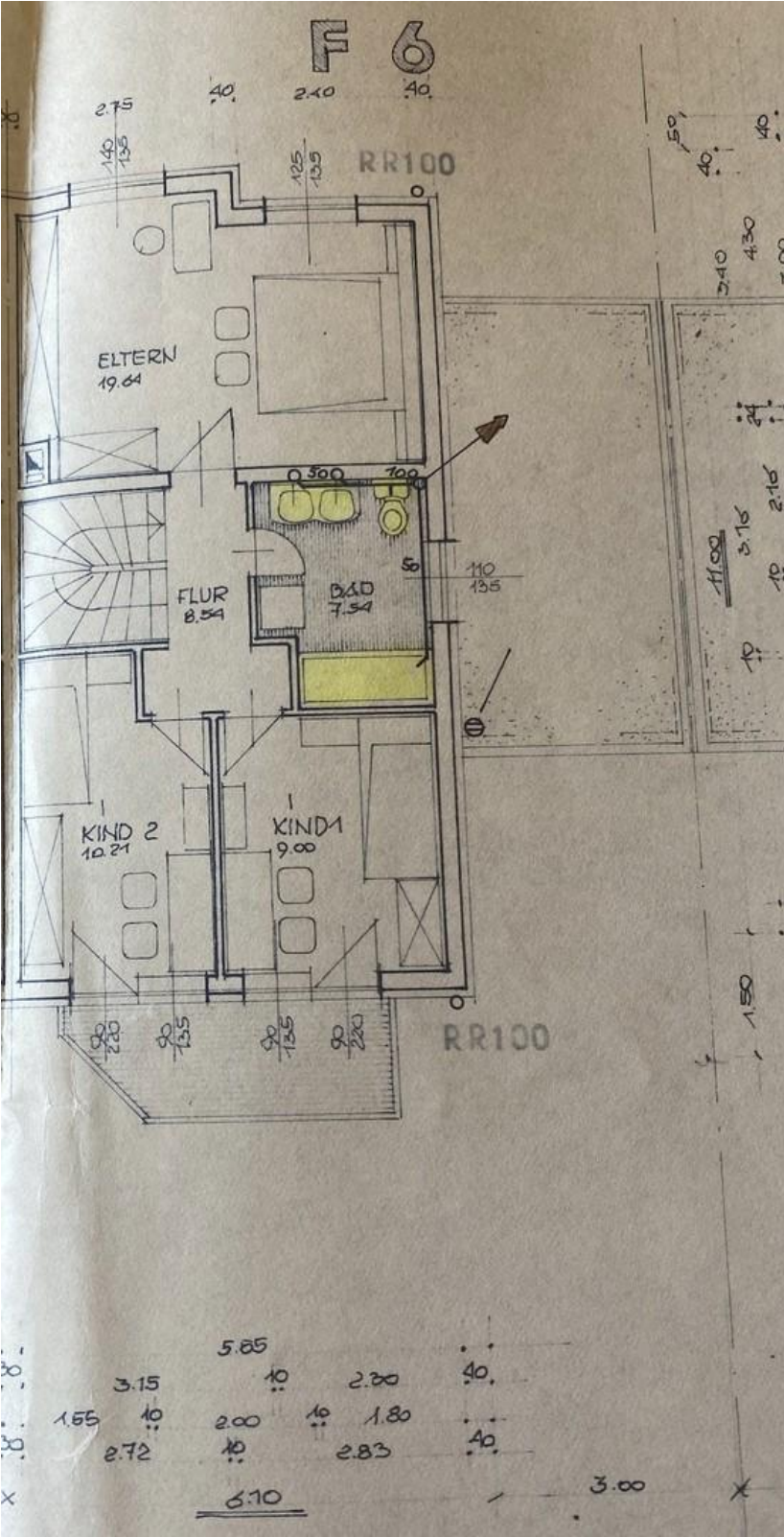


# Exposé - Grundrisse



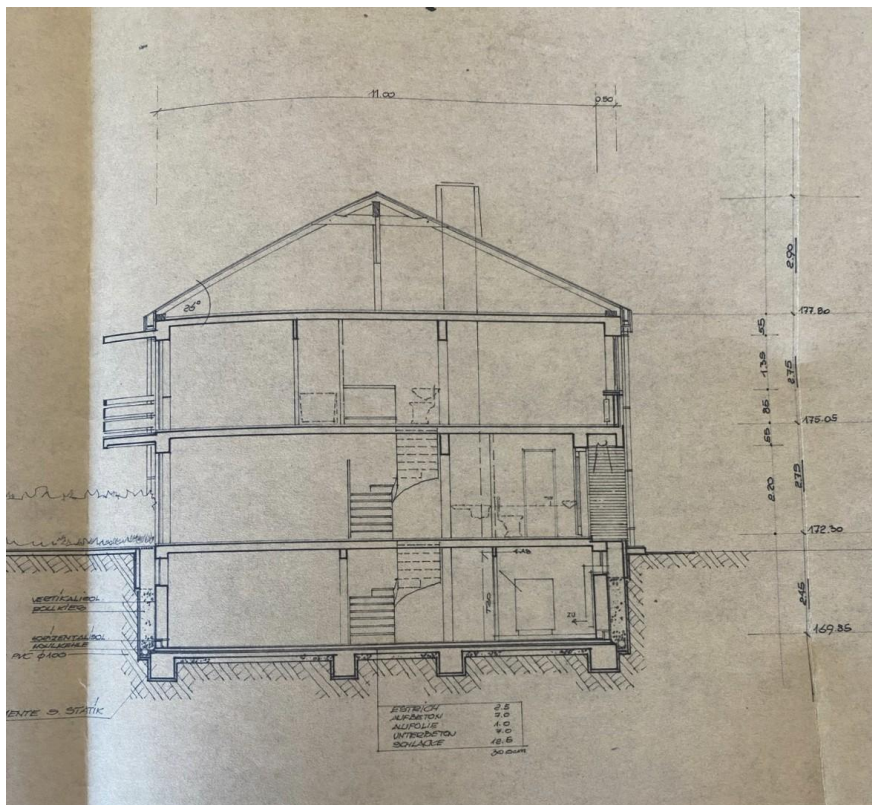
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnitt