

Exposé

Einfamilienhaus in Aachen

Großzügig, freistehend, sehr flexibel, solide: EFH mit grünem, breitem Grundstück, großes Potential



Objekt-Nr. OM-317978

Einfamilienhaus

Verkauf: **820.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Götz

Am Neuenhof 7
52074 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	773,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	243,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes, besonderes Einfamilienhaus in sehr zentraler, verkehrsgünstiger und gleichzeitig grüner Lage, direkt am Erholungsgebiet Gut Hasselholz, Johannisbach und Gut Hanbruch.

Gelegen in stadtnahem Wohngebiet von Aachen- Hanbruch, direkt von der Eigentümerfamilie aus erster Hand.

In 1964 wurde das Einfamilienhaus von den Eltern der heutigen Eigentümer errichtet. Damals wurde auch großer Wert auf eine solide Bausubstanz gelegt, was heute noch ablesbar ist.

Das Wohnhaus ist aktuell aufgeteilt in eine größere Wohnung im Gartengeschoss und zwei kleinere Wohnungen im Obergeschoss.

Innerhalb der Gebäudekubatur lassen sich durch Umbauten verschiedene moderne Grundrisse und Aufteilungen realisieren, die zeitgemäßen Ansprüchen gerecht werden.

Bitte beachten Sie dazu die dargestellten beispielhaften Entwurfsvarianten A, B und C:

A: Öffnung zu einem sehr großzügigen, interessanten EFH

B: Nutzung als Zweifamilienhaus (Trennung in EG und OG)

C: Aufteilung in 2 kleinere Haushälften mit Doppelhaus- Charakter.

Im Dachgeschoss / Spitzboden (ausziehbare Bodentreppe) besteht noch individuelle Ausbaureserve (ca. 33 qm), dort könnte ein kleines Studio - mit besonderem Ausblick in die grüne Umgebung entstehen.

Unterhalb des Gartengeschosses befindet sich der große Kellerbereich mit der Haustechnik, Zentralheizung, Saunabereich, Waschküche und diverse Kellerräume. Auch dort könnte noch ein Teilbereich zur Wohnnutzung ausgebaut werden.

Das Haus hat aussen und innen einen gemütlichen, aber auch modernen Charme mit großzügigem und alt-ingewachsenem Garten, mit einer kaum einsehbaren Terrasse.

Im Gartengeschoss verbindet die Diele den offenen Wohnbereich mit Esszimmer, die Küche, das WC, ein Badezimmer und vier verschiedene Schlaf- / Arbeitszimmer.

Vom Wohn- / Essbereich aus hat man durch bodentiefe Fenster einen besonders schönen Blick in den Garten und direkten Zugang zur Terrasse.

Der Zugang zum Kellerbereich und in das Obergeschoss erfolgt über das Treppenhaus.

Im Obergeschoss verfügt das Haus über 4 unterschiedlich große Schlaf- / Arbeitszimmer sowie zwei Küchen, einem WC und zwei Bädern. Zwei der Zimmer haben direkten Zugang zur breiten Balkonanlage.

Der Grundriss im Obergeschoss ist teilweise recht funktional- kleinteilig und könnte durch Entfernung von nicht tragenden Wänden wesentlich großzügiger und offener gestaltet werden.

Ausstattung

2 Terrassen, Garten, Keller, Balkon, Sauna, große Garage (Breite mind. 5,0 m), separater Stellplatz, leichte Hanglage.

Bodenbeläge in Massivholz- Parkett, Naturstein, Teppichboden, Fliesen. Relativ neuer, hochwertiger Blausteinbelag auf der großen Terrasse.

Bemerkungen:

Die Ausstattung der im Jahr 1964 erbauten Immobilie wurde teilweise modernisiert, entspricht aber in Teilbereichen noch dem Ursprung.

Im Kellergeschoss wurde die Gas- Zentralheizung im Jahr 2003 neu eingebaut. Der große, noch vorhandene Öltank könnte demontiert und der dann entstehende Kellerraum zusätzlich genutzt werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist zur Zeit leerstehend, eine Übernahme kann kurzfristig erfolgen.

Heizungsart: Zentralheizung von 2003

Energieträger: Gas

Energieausweis: Klasse F mit 188,6 kWh/(qm*a)

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

Das Haus hat eine funktionale Struktur, interessante Grundrisse und ist sehr vielseitig nutzbar.

Beachten Sie dazu bitte die dargestellten beispielhaften Entwurfsvarianten A, B und C:

A: Öffnung zu einem sehr großzügigen, interessanten EFH

B: Nutzung als Zweifamilienhaus (Trennung in EG und OG)

C: Aufteilung in 2 kleinere Haushälften mit Doppelhaus- Charakter.

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.

Vorhanden sind noch viele originale Bauunterlagen und Pläne und auch der aktuelle Stand aus dem Bauarchiv der Stadt Aachen!

Makleranfragen sind bitte nicht erwünscht.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in idealer Lage, nicht weit zur Innenstadt, zum Klinikum, zum Campus Melaten, zur wunderschönen Naherholung im Aachener Wald und zum Autobahn-Zubringer in einem Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhaus- Bebauung.

Egal ob mit Auto, Bus oder Fahrrad: Die Innenstadt von Aachen ist über das öffentliche Verkehrsnetz gut zu erreichen.

Infrastruktur in der Nähe:

diverser Einzelhandel, Supermarkt, Sparkasse, Post, Bio- Hofladen, Schwimmbad, Reitstall, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel.

Die nahegelegene katholische Kirche St. Hubertus (genannt „Backenzahn“) wurde 1964 nach den Entwurfs- Plänen des international bedeutenden und oftmals ausgezeichneten Architekten Gottfried Böhm, Köln, errichtet und ist weit über die Region Aachen hinaus bekannt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



links Stellplatz rechts Garage

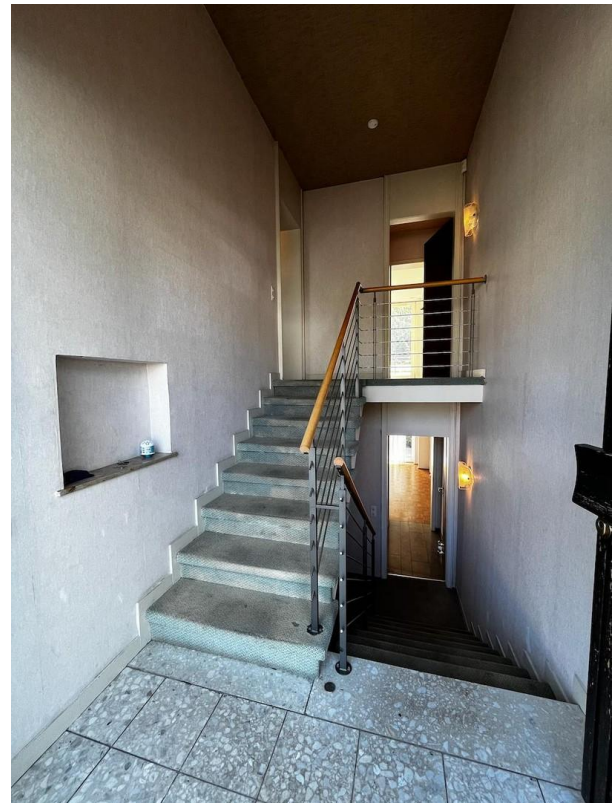
Exposé - Galerie



breite Garage, Hauseingang



Bereich Hauseingang



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnbereich im Gartengeschoss



Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Essbereich



Terrasse vor Essbereich

Exposé - Galerie



lange Terrasse



seitlicher Hofbereich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Gartenfassade

Exposé - Galerie



Garten



Blick vom Garten zum Haus

Exposé - Galerie



Küche, Fenster zum Hof



Küche



kleines Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick zur Straße



Diele im Gartengeschoss

Exposé - Galerie



Flur



WC im Gartengeschoss



kleines Zimmer

Exposé - Galerie



größeres Zimmer



Flur

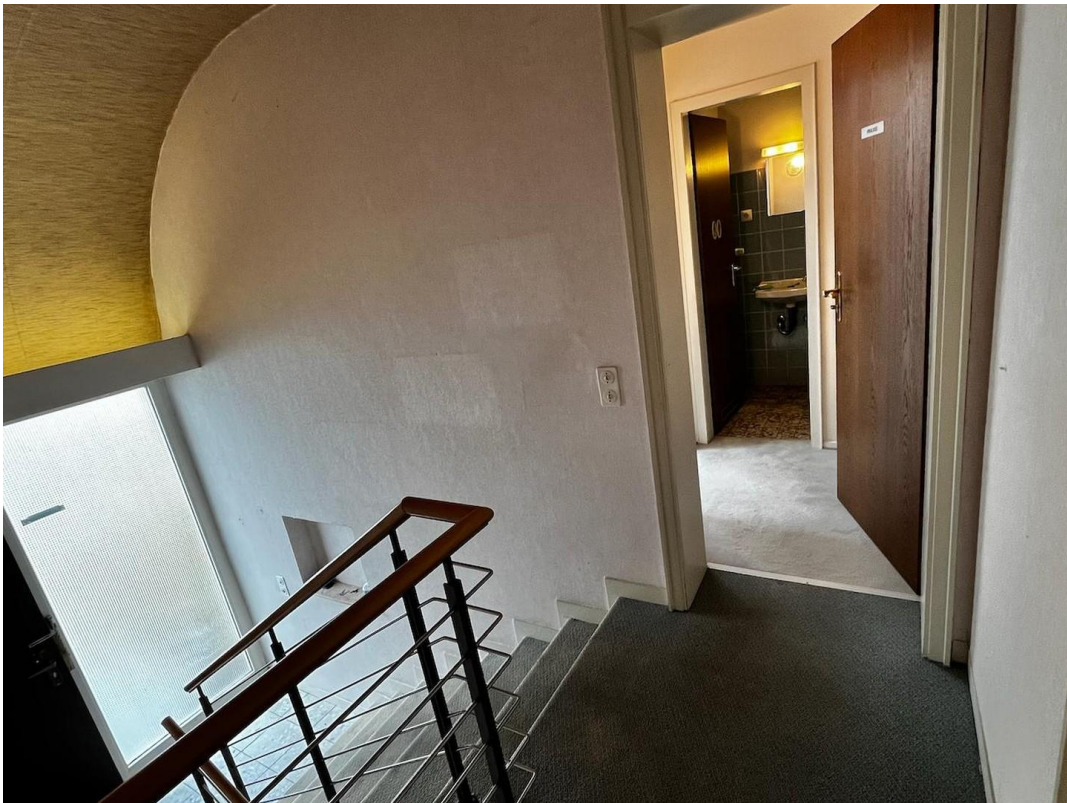


Wannenbad

Exposé - Galerie



großes Zimmer



im Obergeschoss

Exposé - Galerie



kleines Zimmer



größeres Zimmer

Exposé - Galerie



Flur



Blick zum Nachbargarten

Exposé - Galerie



großes Zimmer



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



größtes Zimmer



Balkon, Garten

Exposé - Galerie



Zimmer, Balkon



Balkon und Garten

Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkonzugang



Bad

Exposé - Galerie



Spitzboden / Speicher



Diele im Untergeschoss

Exposé - Galerie



wohnähnlicher Raum im UG



Kellerraum

Exposé - Galerie



Sauna und Waschküche



Kellerraum

Exposé - Galerie



Heizungsraum



große Garage

Exposé - Galerie



Straße gegenüber



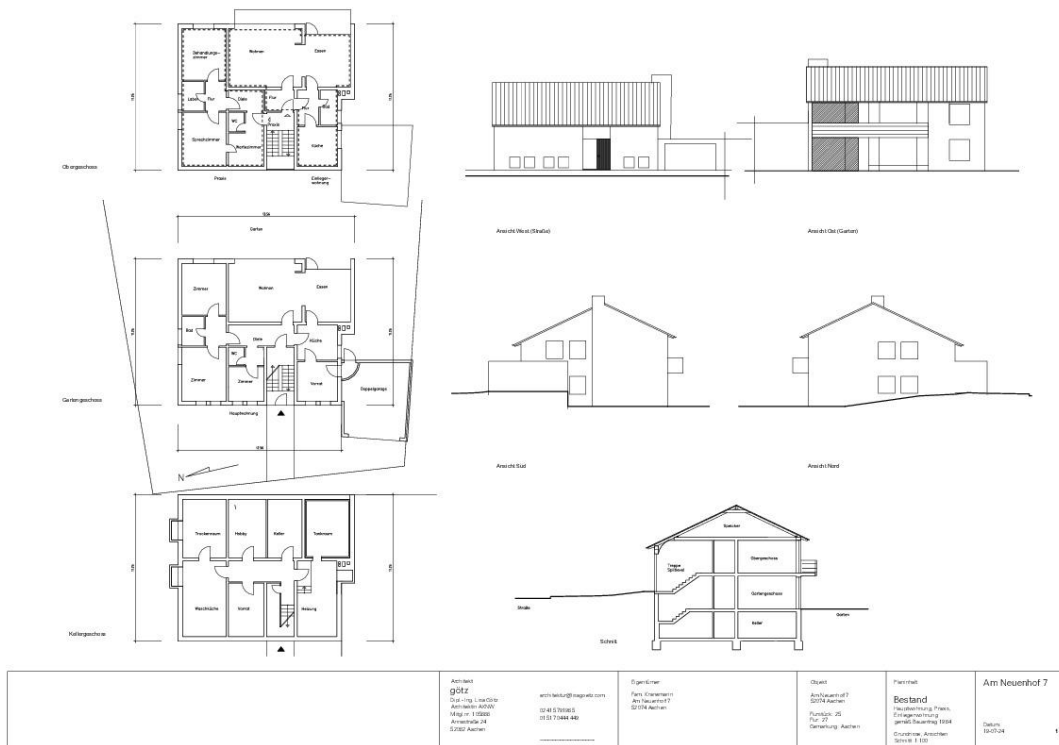
Straße auswärts

Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen



BESTAND



<p>Architekt götz Tulpeng. 1, 52074 Aachen Am Neuenhof 7 52074 Aachen</p>	<p>www.gotz-architect.com +49 43 30945-0 +49 43 30945-10000 +49 43 30945-10001 +49 43 30945-10002</p>	<p>Eigentümer Frau. Dr. Ingrid Am Neuenhof 7 52074 Aachen</p>	<p>Objekt Am Neuenhof 7 52074 Aachen Flurstück: 25 Flur: 27 Gemarkung: Aachen</p>	<p>Planm. Nr. Bestand Modernisierung, Tragwerk, Erdgeschoss, Keller, Dachstuhl, Sanitär, Heizung, Elektrik, Sanitär, Heizung, Elektrik, Sanitär, Heizung, Elektrik</p>	<p>Am Neuenhof 7 Datum: 19-07-24</p>
---	--	---	---	---	---

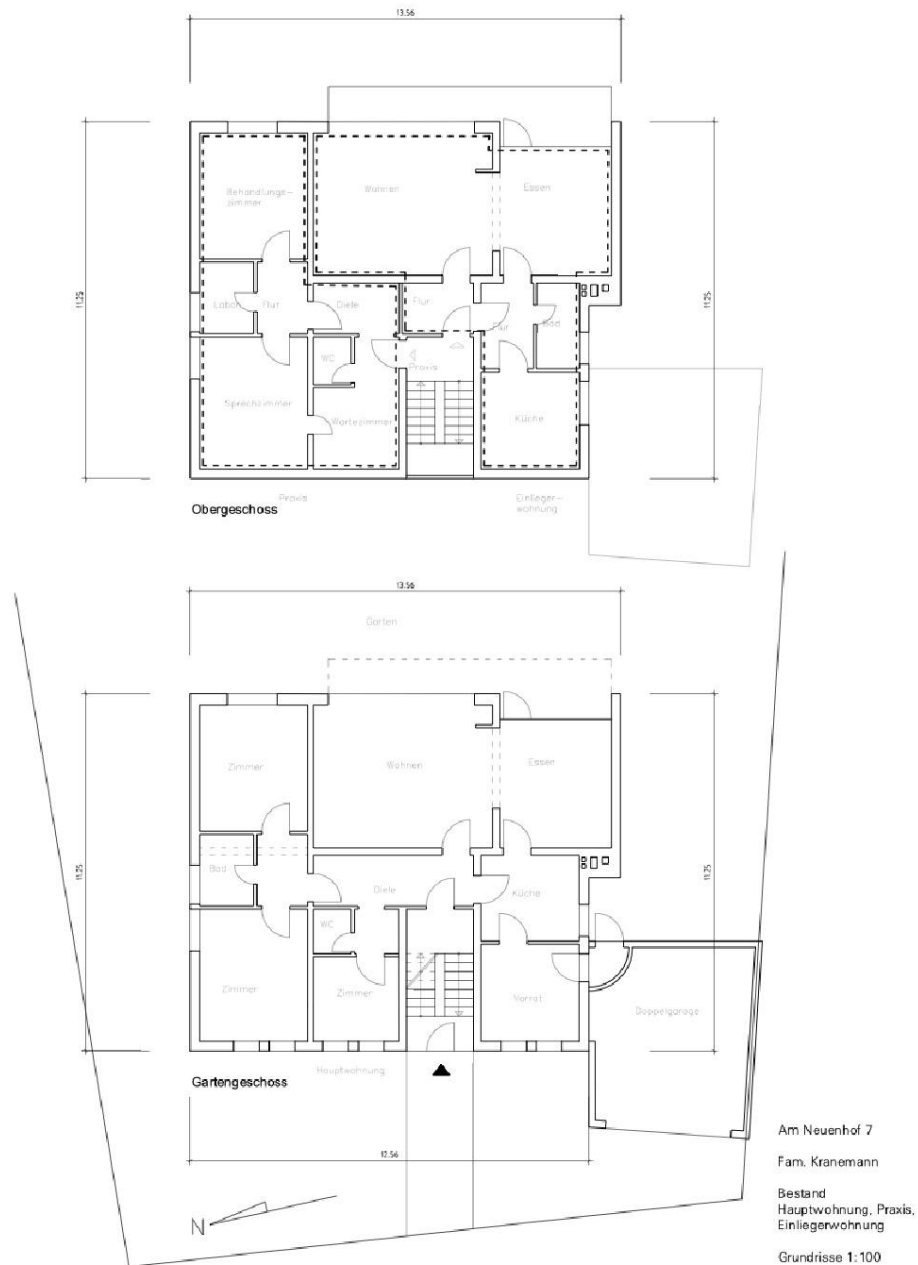
götz

19-07-24

Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen

BESTAND



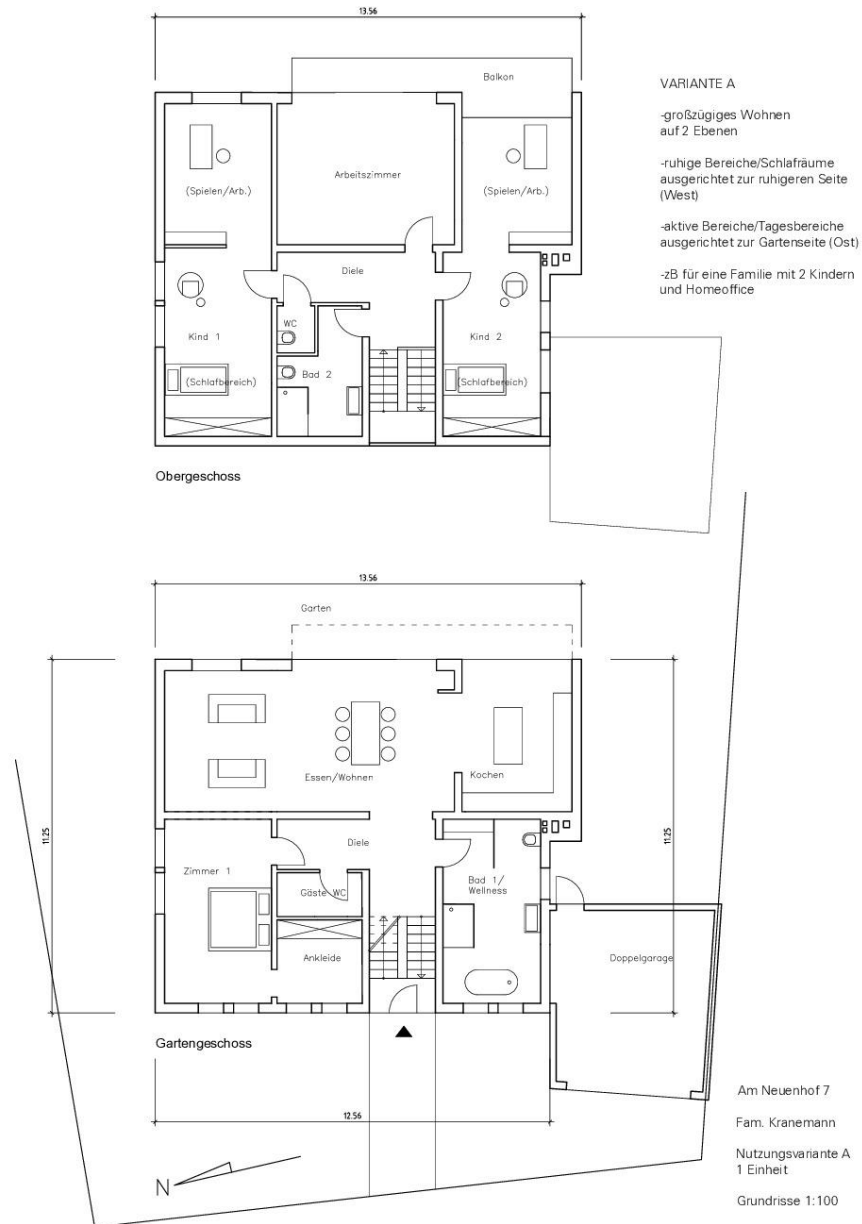
götz

19-07-24

Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen

VARIANTE A



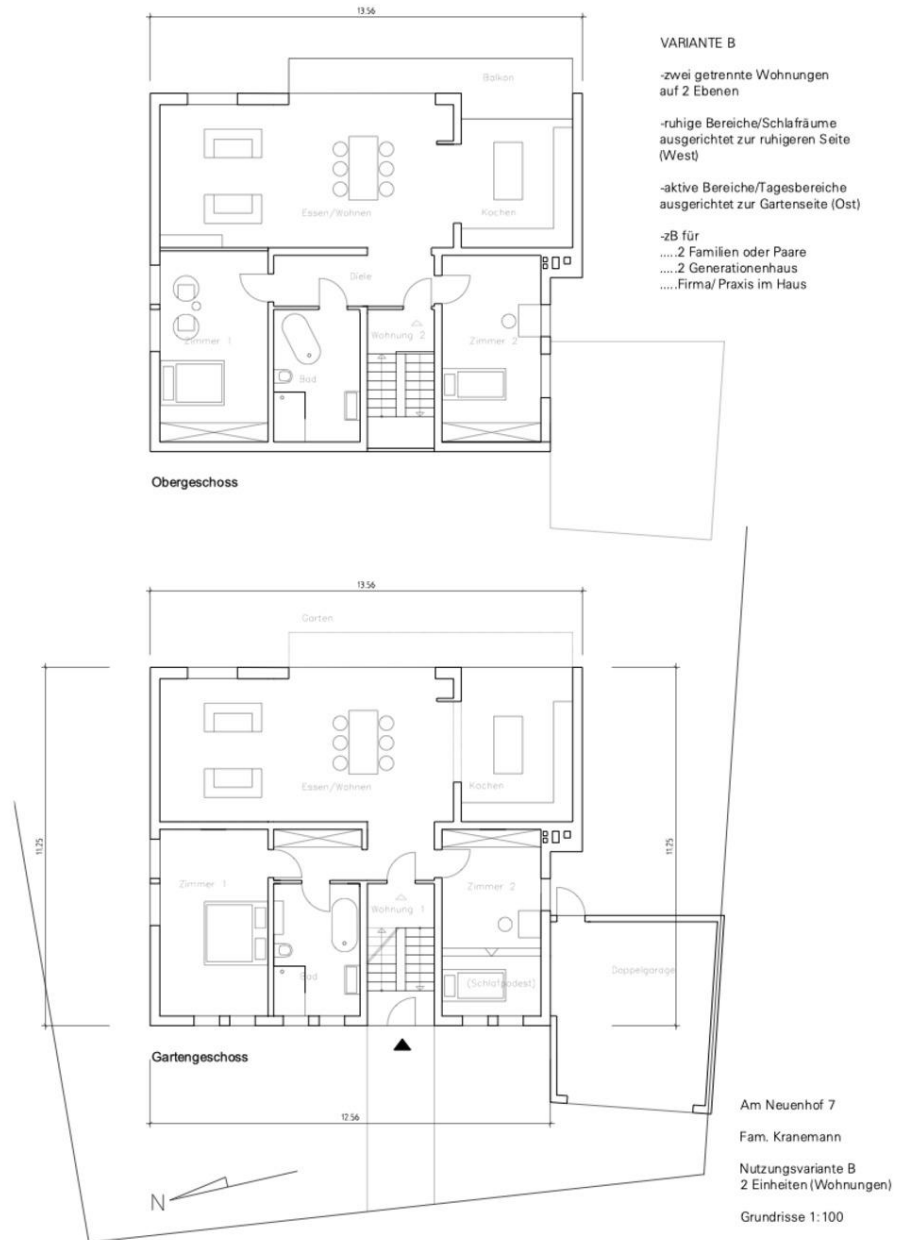
götz

19-07-24

Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen

VARIANTE B



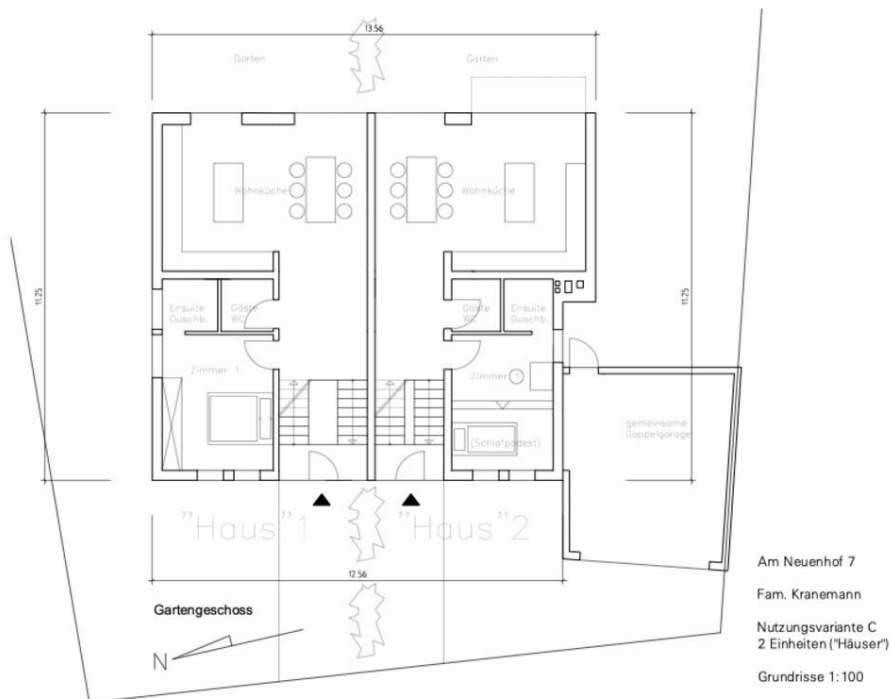
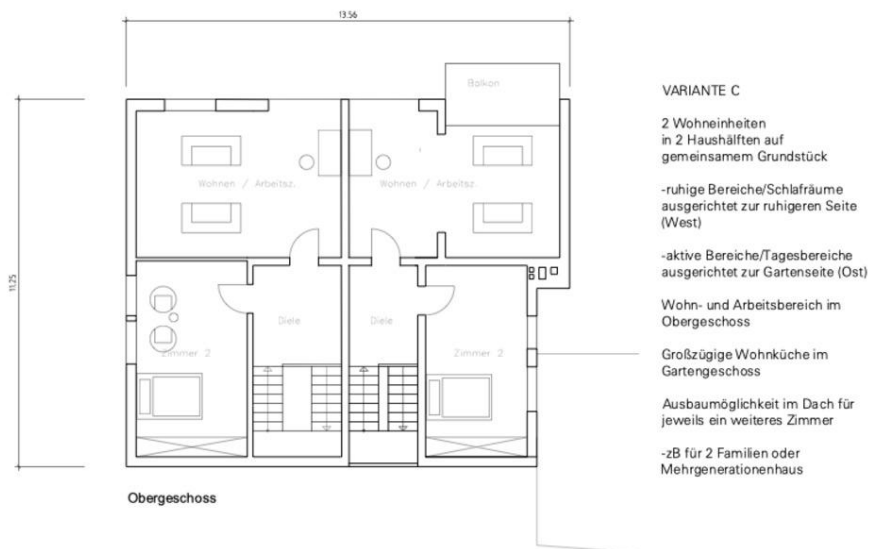
götz

19-07-24

Exposé - Grundrisse

Immobilienberatung **Modernisierungs- und Nutzungsvarianten** Am Neuenhof 7 52074 Aachen

VARIANTE C



götz

19-07-24

Exposé - Anhänge

1. Übersicht 1 : 2.500
2. Lageplan 1 : 500

