

Raumwunder! Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Potenzial

52072 Aachen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 193



KAISERSTADT
IMMOBILIEN

Wohnfläche ca.: **92 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **299.000 EUR**



Raumwunder! Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Potenzial

Objekt ID	193
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	52072 Aachen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	92 m ²
Grundstück ca.	468 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1954
Letzte Modernisierung	2009
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dielenboden, Dusche, Gäste-WC, Keller, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt. Unser Nachweis- und/oder Vermittlungshonorar beträgt für den Käufer 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bei notarieller Beurkundung verdient und fällig.
Kaufpreis	299.000 EUR



Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in der begehrten Wohngegend Aachen-Mitte/West, einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Aachen. Die Süd-Westausrichtung des Grundstücks verspricht viel Sonneneinstrahlung und angenehme Lichtverhältnisse im Haus. Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine hohe Lebensqualität.

Beschreibung des Hauses:

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 92 m² auf einem Grundstück von ca. 468 m². Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten und modernisiert, zuletzt im Jahr 2009. Dabei wurden alle Fenster durch kunststoffisolierverglaste Fenster ersetzt, die Elektrik wurde überholt, eine neue Gaszentralheizung wurde installiert und die Badezimmer wurden erneuert. Trotzdem befindet sich die Immobilie derzeit im „Dornröschenschlaf“ und bedarf einer Renovierung.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit einer Fläche von etwa 28 m². Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet dank drei Fenstern und verfügt über einen ansprechenden Holzboden. Eine gemütliche Küche mit Frühstücksecke sowie ein Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, das ebenfalls modernisiert wurde.

Keller und Garage:

Das Haus ist komplett unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Einrichtung eines Hobbyraums bietet. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet.

Zustand und Renovierungsbedarf:

Trotz regelmäßiger Instandhaltung bedarf das Haus derzeit Renovierungsarbeiten. Durch eine zeitgemäße Neugestaltung und mögliche Verbesserungen an Bodenbelägen, Wänden, der Außenfassade sowie eine Umgestaltung des Gartens könnte das Haus in neuem Glanz erstrahlen. Eine Erweiterung der Wohnfläche durch einen Anbau ist denkbar, muss aber individuell mit dem Bauamt abgeklärt werden.

Bezugsfreiheit:

Die Immobilie wird nach Vereinbarung bezugsfrei übergeben, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Potenzielle Nutzungsmöglichkeiten:

Aufgrund seiner Lage und seiner Merkmale bietet die Immobilie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, die sowohl für Familien als auch für andere Zielgruppen attraktiv sein könnten.

1. Für Familien mit 1 bis 2 Kindern:

Das Haus eignet sich ideal für Familien mit 1 bis 2 Kindern aufgrund seiner gelungenen Raumaufteilung und des vorhandenen Platzangebots. Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für Eltern und Kinder. Das Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss bietet genügend Raum für gemeinsame Aktivitäten und gemütliches Beisammensein. Der Garten ist komplett eingezäunt und kann als Spielbereich für Kinder genutzt werden.



2. Für WG-Nutzung:

Die Nähe zur Uniklinik und der RWTH Aachen macht das Haus auch für eine WG-Nutzung attraktiv. Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten Platz für mehrere Bewohner, während das Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss einen gemeinsamen Treffpunkt darstellen könnte. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erleichtert den Zugang zur Universität und anderen Einrichtungen. Die Verfügbarkeit von einem Badezimmer und einem separatem WC ist ein weiterer Vorteil für eine WG-Nutzung, da dies den Komfort und die Privatsphäre der Bewohner erhöht.

3. Für Paare oder Singles:

Auch Paare oder Singles könnten das Haus als gemütliches Zuhause schätzen. Die Wohnfläche von ca. 92 m² bietet ausreichend Platz für eine oder zwei Personen, während der Garten und die Garage zusätzliche Annehmlichkeiten bieten. Die ruhige Lage bietet einen angenehmen Rückzugsort vom Trubel der Stadt.

Fazit:

Das freistehende Einfamilienhaus bietet mit seiner Lage, seinem Grundstück, der Garage und der kontinuierlichen Instandhaltung ein attraktives Angebot. Mit einem gewissen Renovierungsbedarf bietet es die Möglichkeit, ein individuelles und gemütliches Zuhause zu schaffen, das den Bedürfnissen seiner neuen Bewohner perfekt entspricht.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Darüber hinaus laden wir Sie herzlich ein, unseren Instagram-Kanal unter dem Namen "Kaiserstadt_Immobilien" zu besuchen. Folgen Sie unserem Kanal, um stets über neue Angebote und Updates informiert zu werden.

Ausstattung

Innenausstattung:

1. Wohn-/Esszimmer: Das geräumige Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss bietet eine Fläche von ca. 28 m² und ist dank seiner drei Fenster lichtdurchflutet. Ein ansprechender Holzboden verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die großzügige Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und die Einrichtung einer Wohnlandschaft sowie eines Essbereichs. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen zu installieren, der an kalten Tagen für zusätzliche Gemütlichkeit und wohlige Wärme sorgt.

2. Küche mit Frühstücksecke: Die separate Küche verfügt über eine praktische Frühstücksecke, die ideal für den morgendlichen Start in den Tag ist. Die Einbauküche bietet ausreichend Stauraum für Küchenutensilien und verfügt über alle notwendigen Geräte, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten.

3. Schlafzimmer: Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten genügend Raum für die Einrichtung eines gemütlichen Schlafbereichs sowie für Schränke und andere Möbelstücke.

4. Badezimmer: Das Haus verfügt über ein Badezimmer mit weißen Fliesen, das im Jahr 2009 erneuert wurde. Im Badezimmer befindet sich eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette.

5. Gäste-WC: Zusätzlich zu dem Badezimmer im Obergeschoss befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC, das den Komfort für Bewohner und Gäste erhöht.

Außenausstattung:

1. Grundstück: Das Haus steht auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 468 m², das eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Garten in Süd-Westausrichtung bietet viel Platz für Entspannung,



Spiel und Erholung im Freien. Der Außenbereich wurde in letzter Zeit vernachlässigt und bietet Raum für die Gestaltung eines individuellen Gartenparadieses.

2.Garage: Zur Immobilie gehört eine Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und andere Utensilien.

3.Keller: Das Haus ist komplett unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie die Möglichkeit zur Einrichtung eines Hobbyraums.

Technische Ausstattung:

Im Jahr 2009 wurden alle Fenster des Hauses durch kunststoffisolierverglaste Fenster ersetzt, die Gaszentralheizung erneuert und die Elektrik überholt.

Sonstiges

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf oder -vermietung, Irrtum und Auslassung bleiben vorbehalten.

Unser Nachweis- und/oder Vermittlungshonorar beträgt für beide Parteien (Käufer und Verkäufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

WICHTIG - Bitte beachten:

Bitte füllen Sie bei Interesse an dieser Immobilie das Kontaktformular vollständig aus. Wir bitten um Verständnis, dass wir nur Anfragen bearbeiten können, bei denen die vollständige Adresse und Telefonnummer angegeben ist. Gerne vereinbaren wir dann mit Ihnen einen Besichtigungstermin und nehmen nach einer Finanzierungsbestätigung Ihr Angebot entgegen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	13.11.2023
Gültig bis	12.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1954
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	344,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend im Südwesten von Aachen und grenzt an die Stadtteile Laurensberg und Hörn. Diese Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Atmosphäre, die Nähe zur Natur und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum aus.

Natur und Erholung:

Die Umgebung ist von grünen Wiesen und kleineren Wäldern geprägt, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten einladen. Hier finden Naturbegeisterte eine Oase der Ruhe und Erholung.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Trotz der idyllischen Lage besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen sowie zum Stadtzentrum von Aachen. Die Autobahn A4 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Maastricht.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:

In der Nähe des Hauses befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte.

Bildungseinrichtungen:

Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der RWTH Aachen und der Uniklinik macht die Lage der Immobilie auch für Studenten und Mitarbeiter attraktiv. Die RWTH Aachen zählt zu den führenden Technischen Hochschulen Europas und zieht Studierende aus aller Welt an. Die Uniklinik Aachen ist eines der größten Krankenhäuser in der Region und bietet eine exzellente medizinische Versorgung.

Freizeitgestaltung und Kultur:

Aachen bietet ein reichhaltiges kulturelles Angebot mit Museen, Theatern, Kinos und Veranstaltungen. Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen, den berühmten Thermalquellen und dem imposanten Aachener Dom lädt zum Erkunden und Verweilen ein. Auch das vielfältige Freizeitangebot der Region, darunter Sportvereine, Schwimmbäder und Parks, trägt zur Attraktivität von Aachen bei.

Insgesamt bietet die Lage des Einfamilienhauses im Aachener Südwesten eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die es zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Studenten und Berufstätige macht.





Kaiserstadt Immobilien



Außenansicht



Außenansicht



ISOMETRIE SKIZZE ERDGESCHOSS

ISO EG



ISOMETRIE SKIZZE ERDGESCHOSS

ISO EG



ISOMETRIE SKIZZE ERDGESCHOSS

ISO EG





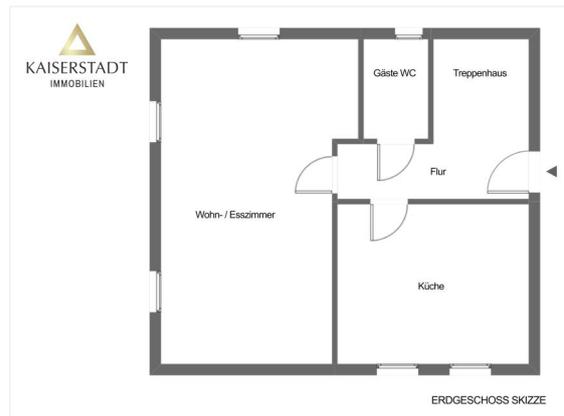
ISO OG



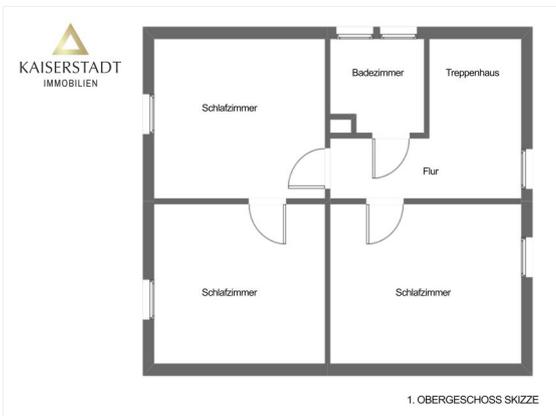
ISO OG



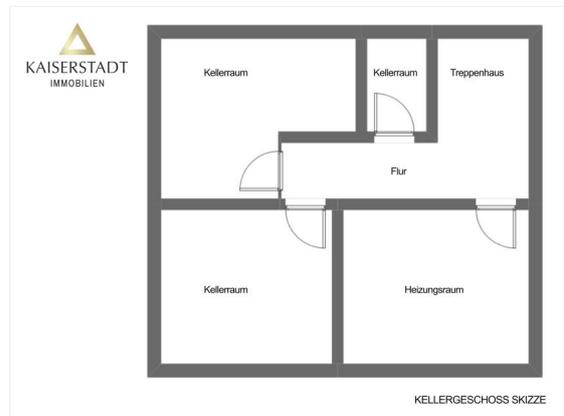
ISO OG



Grundrisskizze EG



Grundrisskizze OG



Grundrisskizze UG





Jetzt kostenlos bewerten



Patrik Backhaus



Kaiserstadt Immobilien

