

Straße	
Hausnummer	
PLZ	52078
Ort	Aachen / Brand
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 136 m ²
Nutzfläche	ca. 51 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 286 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	67,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.01.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1993
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Warmwasser enthalten	Ja
Ausstelldatum Energiepass	22.01.2026
Baujahr (Heizung)	2015
Jahr der letzten Modernisierung	2023
letzte Modernisierung	- Installation eines Kamins
Bauweise	Massiv
Geschossdecken	Massivdecken

Dachform	Satteldach
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Unterkellert	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Gäste WC	Ja
Terrasse	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Südwest
Fenster-Verglasung	2-fach-Verglasung
Wasch/Trockenraum	Ja
TV (Kabel)	Ja
Rollladen	Ja
Kamin	Ja
Sauna	Ja
Gartenhaus	Ja
Stellplätze	1 Carport
verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Kaufpreis	550.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % Käufer-Provision (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

Die großzügige und familienfreundliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 - eingebettet in ein tolles und pflegeleichtes Süd-West-Grundstück - befindet sich in begehrter Wohnlage von Aachen-Brand. Das Grundstück bietet durch einen toll angelegten Terrassen- und Gartenbereich ideale Voraussetzungen für schöne Sommerabende im Grünen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse, sowie über ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss - abgeschlossen wird das Haus mit einem Satteldach. Als Mittelpunkt des Hauses präsentiert sich das Erdgeschoss mit einem separaten Küchen- und Essbereich und einem Wohnzimmer mit Terrassen- und Gartenzugang. Das Wohnzimmer ist mit einem neuwertigen Kamin ausgestattet und verwandelt den Bereich - insbesondere zur kälteren Jahreszeit - in eine gemütliche Atmosphäre. Das Obergeschoss teilt sich in drei Zimmer, welche beispielsweise als Schlaf- Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein gemeinschaftliches Badezimmer, auf. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss (32,77 m²) bietet einen großzügigen Raum mit diversen Nutzungsmöglichkeiten - diese Ebene verfügt zusätzlich über vorhandene Leitungen zur Installation eines zweiten Badezimmers. Dadurch ist zum Beispiel ein hochwertiger Schlafbereich mit einem Badezimmer en Suite und mit Blick in den südwestlich ausgerichteten Gartenbereich, sehr gut vorstellbar. Das Highlight des Untergeschosses ist eine hochwertige Sauna - durch den zusätzlichen Kamin und den Terrassen- und Gartenbereich mit idealer Ausrichtung, bietet das Haus diverse und nicht alltägliche Möglichkeiten.

Es haben die folgenden Modernisierungen stattgefunden:

- 2012: Verfübung der Klinkerfassade
- 2015: Erneuerung der Dacheindeckung (teilweise) + Dachabdichtung + Dach-First
- 2015: Erneuerung der Heizungsanlage
- 2020: Erneuerung der Fenster (Kunststoff) zur Gartenseite
- 2020: Erneuerung des Badezimmers (ausgenommen Badewanne und Waschbecken)
- 2022: Erneuerung des Terrassenbelages inkl. Abwasserzufuhr
- 2022: Renovierung des Treppenhauses und Erneuerung der Bodenbeläge (Obergeschoss)
- 2023: Installation eines hochwertigen Kaminofen (Fa. Hark - Eco-Linie | dieser gilt somit als umweltfreundlich zertifiziert)

Angrenzend zum rückwärtigen Grundstück befindet sich ein dem Haus zugeordnetes Carport - durch eine Durchgangstüre ist das Grundstück von dieser Seite aus ebenfalls begehbar.

Die Eigentümerpartei plant Ihren Auszug aus dem Haus im Zeitraum vom 01.04.2026 - 30.06.2026



- eine Übernahme des Hauses ist voraussichtlich zu diesem oder zu einem vereinbarenden Zeitpunkt möglich.