

Aachen

Stilvolles Landhaus mit Privatsphäre, Charakter und außergewöhnlichem Wohngefühl – naturnah und doch stadtnah

???????? ??????????: 25027516



www.von-poll.de

???? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 345 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 1.740 m²

??????? ????????: 25027516 - 52062 Aachen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25027516 - 52062 Aachen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25027516	????? ???????	1.300.000 EUR
???????????	ca. 345 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	10		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	???????	?????????, WC
????? ?????????????	1980		?????????????,
			???????, ??????

??????? ???????: 25027516 - 52062 Aachen

????????????? ??????????

????????????????
??????????

KEIN

??????? ?????????: 25027516 - 52062 Aachen

??? ?????? ???????????

Inmitten idyllischer Natur und dennoch in gut erreichbarer Stadtnähe bietet dieses außergewöhnliche Anwesen ein Wohnambiente, das Ruhe, Charakter und gehobenen Komfort auf besondere Weise vereint. Das stilvoll gestaltete Haus fügt sich harmonisch in ein historisch geprägtes Umfeld ein und überzeugt mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen, hochwertigen Materialien und einer Architektur mit Persönlichkeit

Ob als privater Rückzugsort, stilvoller Familiensitz oder Ort zum Wohnen und Arbeiten – die Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Menschen, die Wert auf Qualität, Gestaltungsfreiheit und ein naturnahes Lebensgefühl legen. Dank der geschützten Lage und der durchdachten Raumstruktur bietet sie Privatsphäre und zugleich Offenheit für neue Lebensentwürfe.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im persönlichen Gespräch näher vor.

??????? ???????: 25027516 - 52062 Aachen

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage am Rand der Stadt Aachen – eingebettet in die grüne Landschaft der Städteregion und dennoch hervorragend angebunden. Die Innenstadt Aachens mit ihrer historischen Altstadt, der renommierten RWTH und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Städteregion Aachen bildet mit rund 560.000 Einwohnern einen bedeutenden Wirtschafts- und Bildungsstandort im Westen Deutschlands. Die Lage im Dreiländereck Deutschland–Belgien–Niederlande ermöglicht kurze Wege nach Maastricht, Lüttich oder Köln und macht die Region besonders attraktiv für Pendler, Grenzgänger und internationale Familien.

Ob Nahversorgung, Schulen, Autobahnanschluss oder kulturelles Angebot – alles ist in kurzer Zeit erreichbar, während die direkte Umgebung Ruhe und landschaftliche Weite bietet.

??????? ?????????: 25027516 - 52062 Aachen

????? ??????????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25027516 - 52062 Aachen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com