



Objektnummer LI2024-23

## Würselen - Platz für die ganze Familie / 2-Familienhaus in Würselen

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**399.500,00 €**

**Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises**

### Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

### Telefon Zentrale

02401 6066595

### Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>175,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>99,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>504,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1956</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Sauna</b>	
<b>Wintergarten</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.10.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>288.10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Lage**

*Die Oppener Straße in Würselen befindet sich in einem ruhigen und gut etablierten Wohnviertel, das durch eine freundliche und familiäre Atmosphäre geprägt ist.*

*Die Nebenstraße bietet eine sichere Umgebung für Spaziergänge und das Spielen von Kindern. In der Nähe gibt es mehrere Spielplätze und Grünflächen, die zum Entspannen und zur Freizeitgestaltung einladen.*

*Die Verkehrsanbindung für den öffentlichen Nahverkehr sind nur wenige Gehminuten entfernt, wodurch die Anbindung an Aachen und umliegende Städte leicht zu erreichen ist. Für Autofahrer gibt es gute Anbindungen an die B264 und A44, was das Pendeln in die umliegenden Städte erleichtert.*

*Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Zudem gibt es einige gastronomische Einrichtungen und Cafés in der Umgebung, die zum Verweilen einladen.*

*Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich Schulen und Kindergärten in der Nähe befinden. Insgesamt bietet die Oppener Straße eine ruhige, zentral gelegene Wohngegend mit zahlreichen Annehmlichkeiten für den Alltag.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Objektbeschreibung**

*Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten für ein angenehmes Wohnerlebnis. Das Gebäude erstreckt sich über mehrere Etagen und ist ideal für Familien oder zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus.*

*Der gut ausgebaute Keller ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Hier finden Sie eine Schwimmhalle, die zu entspannenden Stunden einlädt, sowie eine Sauna und einen Whirlpool für Wellnessmomente. Der Heizungsraum sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung des gesamten Hauses.*

*Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei helle Zimmer, die vielseitig genutzt werden können, sowie eine Küche und ein Badezimmer.*

*Von unten bis oben zieht sich ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der das Haus mit natürlichem Licht erfüllt und einen schönen Blick auf den Garten bietet. Er schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.*

*Das Obergeschoss zeichnet sich durch seine durchgängige Raumgestaltung aus. Hier befindet sich die charmante Küche, die mit dem Esszimmer kombiniert ist - perfekt für gemeinsame Mahlzeiten.*

*Das Arbeitszimmer fügt sich harmonisch in den offenen Raum ein und bietet eine ideale Arbeitsatmosphäre.*

*Im ausgebauten Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer, das durch seine charmanten Dachschrägen besticht. Dieser Rückzugsort bietet ein gemütliches Ambiente und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Ebenfalls befindet sich eine große Einfahrt neben dem Haus, welche Platz für 2 Autos bietet.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

***Ausstattung***

*/ Baujahr ca. 1956*

*/ Wohnfläche: 175m<sup>2</sup>*

*/ Grundstücksfläche: 504m<sup>2</sup>*

*/ Wintergarten*

*/ massive Bauweise*

*/ Pool*

*/ Sauna*

*/ ausgebautes Dachgeschoss*

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Sonstiges**

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?*

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :  
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

*Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.*

*Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).*

*Die Courtage in Höhe von 3,57%(inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.*

*Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

*Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)





**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)





## Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)