

Eschweiler

# Stilvolles Landhaus mit Gartenidylle und vielseitigem Anbau in Eschweiler-Hastenrath

????????? ??????????: 25027513j



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.401 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

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

??????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

?? ?? ?????

|                       |                                                              |                        |                                                                                       |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????     | 25027513j                                                    | ????? ???????          | 675.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | ca. 170 m²                                                   | ??????                 | ?????????????                                                                         |
| ?????????             | 7                                                            |                        | ?????????????????                                                                     |
| ????? ??????????????  | 1963                                                         | ?????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ?????????????? | 3 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>2 x ???????? |                        |                                                                                       |
|                       |                                                              | ????? ???????????????? | 2021                                                                                  |
|                       |                                                              | ????????               | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                     |

???????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

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

|                  |                |                   |                |
|------------------|----------------|-------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ??????? ?????? | ????????????????  | BEDARF         |
|                  | ?????          | ??????????        |                |
| ????????????     | 19.07.2028     | ??????? ??????    | 214.00 kWh/m²a |
| ???????????????? |                | ??????????        |                |
| ??????? ??       |                | ??????????        | G              |
|                  |                | ????????????      |                |
|                  |                | ????????????      |                |
|                  |                | ????? ??????????? | 1963           |
|                  |                | ????????? ?? ??   |                |
|                  |                | ????????????      |                |
|                  |                | ????????????????  |                |

??????? ???????? : 25027513j - 52249 Eschweiler

?? ????????



???????? ??: 25027513j - 52249 Eschweiler

?? ???????



??????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)241 95 71 33 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

## ??? ?????? ?????????

In ruhiger und naturnaher Lage von Eschweiler-Hastenrath präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 171m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen, einem großzügigen Keller sowie einem flexibel nutzbaren Anbau. Zeitlose Eleganz trifft hier auf liebevoll angelegte Außenanlagen – ein ideales Zuhause für Familien, die Großzügigkeit und stilvolle Details zu schätzen wissen. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine lichtdurchflutete Diele mit antiken Bodenfliesen und drei großen Fenstern, die eine freundliche Atmosphäre schaffen. Über Rundbogentüren gelangen Sie in den offenen Wohn- und Kaminbereich – ausgestattet mit klassischer Kachelung, Messing-Kaminumfassung und praktischem Grillrost. Das angrenzende Esszimmer bietet einen schönen Blick ins Atrium, während die hochwertige Küche mit Granitarbeitsplatte, Induktionskochfeld, Multigarer und direkter Abluft keine Wünsche offenlässt. Ein modern gestaltetes Gäste-WC mit indirekter Beleuchtung rundet das Erdgeschoss ab. Ein verglaster Durchgang führt in den ehemaligen Schwimmbadbereich, der liebevoll zu einem komfortablen Gästebereich umgestaltet wurde. Hier erwarten Sie ein stilvoller Wohn- und Schlafbereich, eine kleine Küche mit Theke sowie ein modernes Bad (Neubau 2019). Alternativ eignet sich dieser Bereich hervorragend als Partyraum, Homeoffice oder Hobbyzone. Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Elternschlafzimmer mit drei Fenstern, integrierten Deckenstrahlern, individueller Bettbeleuchtung und TV-Anschluss. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer oder Büro nutzen. Die helle Diele schafft durch ihre zwei Fenster eine angenehme Wohnatmosphäre. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit Fußbodenheizung, Dusche, Bidet, Hänge-WC und einer integrierten Wandheizung. Der geflieste Keller bietet fünf großzügige Räume: Eine Waschküche mit Küchenzeile, ein Vorratskeller, ein Lagerraum mit eingebautem Tresor, ein Technikraum sowie ein Heizraum mit moderner Brennwerttechnik (Bj. 2021). Ein separater, gesicherter Öltankraum ergänzt das Platzangebot. Dieses Objekt vereint klassischen Landhaus-Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente für Familien, die Wert auf Komfort, Ruhe und Raum zur Entfaltung legen.

??????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

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

- Alarmanlage
- Eingezäuntes Grundstück
- Elektrisches Garagen- und Einfahrtstor
- Hochwertige Küche mit durchgehender Arbeitsplatte aus Granit
- Wandheizung im Badezimmer
- Schieferdach mit hochwertiger MACO-Aufdach-Dämmung.
- separater beleuchteter Mülleimerraum
- Rasenmäroboter
- Exklusives Atrium
- großzügige Terrassen
- Gartenhaus mit Freisitz

??????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße von Eschweiler-Hastenrath, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil, der eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, wie ein Rewe-Markt, sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind in direkter Nähe und bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal – eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Hundertmeter entfernt, während der Eschweiler Bahnhof in etwa 2,5 km erreichbar ist. Für Autofahrer ist die Autobahn A4 nur rund 4 km entfernt, wodurch schnelle Verbindungen nach Aachen, Köln und in die gesamte Region gewährleistet sind. Eschweiler selbst ist eine lebenswerte Stadt mit regional bedeutenden Kultureinrichtungen und gilt als Karnevalshochburg. Die zentrale Lage macht sie zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in der Städteregion Aachen. Neben einer guten Infrastruktur bietet die Stadt zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter die malerischen Inde-Auen und der Blausteinsee, die zu Erholung und Outdoor-Aktivitäten einladen. Zudem prägen historische Burgen und Herrenhäuser das Stadtbild und verleihen Eschweiler einen besonderen Charme. Diese hervorragende Lage bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und guter Anbindung – ideal für Familien und alle, die das Leben in einer charmanten und vielseitigen Stadt schätzen.

??????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 214.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 25027513j - 52249 Eschweiler

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

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
E-Mail: aachen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)