Stolberg

Charmantes Doppelhaus in Stolberg-Münsterbusch – Familienidylle mit Gartenparadies

Property ID: 25027016d

PURCHASE PRICE: 312.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 95 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 464 m²

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

At a glance

Property ID	25027016d
Living Space	ca. 95 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	312.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

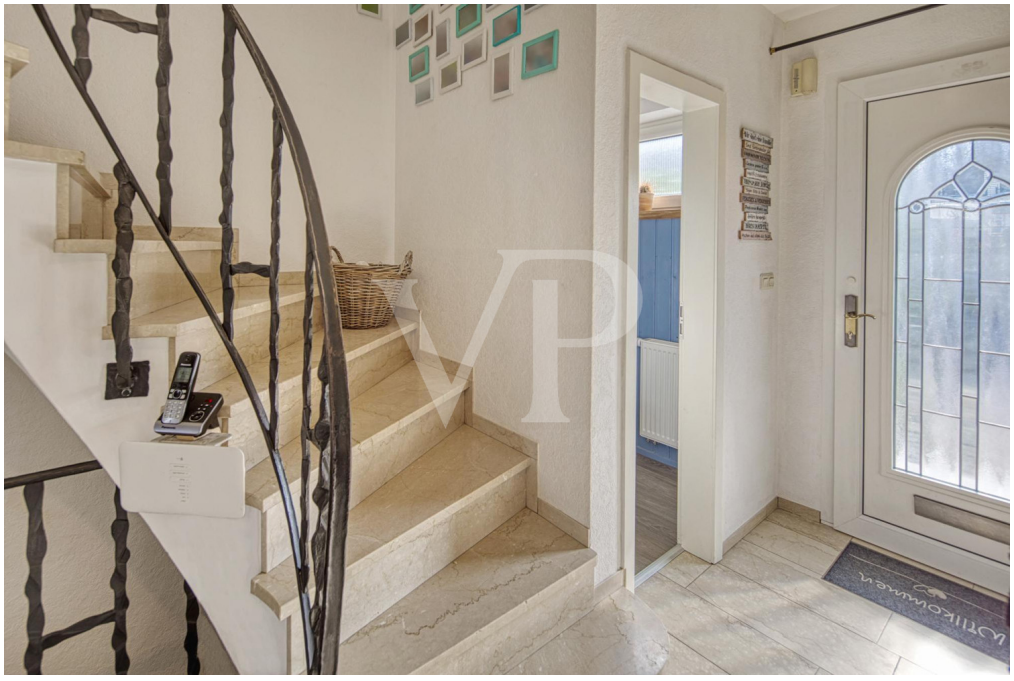
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	20.01.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	298.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

The property



Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

The property

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

The property

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

A first impression

Dieses gepflegte Doppelhaus in ruhiger Lage von Stolberg-Münsterbusch verbindet behagliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Mit modernisierter Substanz, einer einladenden Ausstattung und einem liebevoll angelegten Garten bietet es beste Voraussetzungen für Familien, Paare oder naturverbundene Menschen auf der Suche nach einem harmonischen Zuhause. Das ca. 464?m² große, sonnige Grundstück beherbergt eine Wohnfläche von etwa 95?m², verteilt auf drei Etagen. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für junge Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die ein Haus mit Garten und Entwicklungsmöglichkeiten schätzen. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert: Die Öl-Zentralheizung wurde erneuert, ebenso das stilvolle Badezimmer und das Gäste-WC. Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich heute als lichtdurchflutetes Elternschlafzimmer mit besonderem Wohlfühlcharakter. Moderne Fliesen- und Laminatböden runden das stimmige Wohnkonzept ab. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kaminofen sorgt an kühlen Tagen für eine wohlige Atmosphäre, während die moderne Einbauküche mit Blick ins Grüne zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Das stilvolle Tageslichtbad überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung und lädt zum Entspannen ein. Drei bis vier flexibel nutzbare Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Ein echtes Highlight ist der großzügige Garten – ein wahres Paradies für Kinder, Gärtnerinnen und Genießerinnen: Ob Toben, Verstecken oder einfach den Tag auf der Terrasse ausklingen lassen – hier findet jeder seinen Rückzugsort. Die Terrasse lädt zum Frühstück in der Sonne ein, während der Garten bis in den Abend hinein lichtdurchflutet bleibt. Auch funktional lässt das Haus keine Wünsche offen: Zwei Außenstellplätze, eine Garage sowie ein Carport bieten reichlich Platz für Autos, Fahrräder oder ein Wohnmobil. Das vollunterkellerte Haus verfügt zudem über einen großen Hobbyraum, eine Waschküche mit Anschlüssen sowie einen direkten Zugang in den Garten. Mit seinem gepflegten Zustand, der familienfreundlichen Aufteilung und der naturnahen Lage bietet dieses Haus eine wunderbare Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit. Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

Details of amenities

Modernisierungen :
2023 - Neuer Öl-Brenner
2022 - Garage und Carport
2006 - Neue Öl Heizung
2020 - Badezimmer & Gäste WC Neu
2021 - Dachboden zum Schlafzimmer umgewandelt
- Großer familienfreundlicher Garten
- Bäder modernisiert
- Großer multifunktional nutzbarer Keller
- Dachgeschoss als Schlafbereich ausgebaut
- Wunderschöne Sonnenterrasse
- Garage, Carport & Stellplätze
- Kaminofen

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

All about the location

Dieses charmante Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Stolberg - Münsterbusch. Der Stadtteil Münsterbusch liegt im Westen der Kupferstadt Stolberg in der Städteregion Aachen und vereint ruhiges Wohnen mit guter Anbindung und einer soliden Infrastruktur. Eingebettet in eine grüne Umgebung mit Nähe zur Voreifel, überzeugt Münsterbusch mit seinem charmanten, gewachsenen Ortsbild und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Die Lage bietet sowohl städtische Nähe als auch naturnahe Erholung – perfekt für Berufspendler, junge Familien und Ruhesuchende gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag. Verkehrstechnisch ist Münsterbusch gut angebunden: Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten die Stolberger Innenstadt sowie die Autobahn A4 Richtung Köln und Aachen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet regelmäßige Verbindungen ins Zentrum von Stolberg sowie in die umliegenden Städte, inklusive Aachen. Wer Ruhe, Gemeinschaft und Natur liebt, aber auf städtische Nähe nicht verzichten möchte, findet in Münsterbusch einen attraktiven Wohnort mit Perspektive. Stolberg ist eine regionsangehörige Stadt in der nordrhein-westfälischen Städteregion Aachen. Zu erreichen ist Stolberg mit dem Auto über die Autobahnanschlussstellen der A4 bei Eschweiler, der A544 bei Würselen/ Verlautenheide und der A44 bei Aachen-Brand und Broichweiden. Die Aachener Innenstadt ist innerhalb von circa einer halben Stunde zu erreichen. Stolbergs Hauptbahnhof liegt an der Bahnlinie Aachen-Köln und ist so mit Aachen, Eschweiler, Herzogenrath, Merkstein, Alsdorf und Heerlen verbunden. Außerdem sind in Stolberg diverse Schulformen zu finden. In der Innenstadt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 298.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25027016d - 52223 Stolberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com