

Stolberg

# Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Stolberg-Münsterbusch

Objektnummer: 25027016v



KAUFPREIS: 312.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 465 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027016v	Kaufpreis	312.500 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1961		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage		

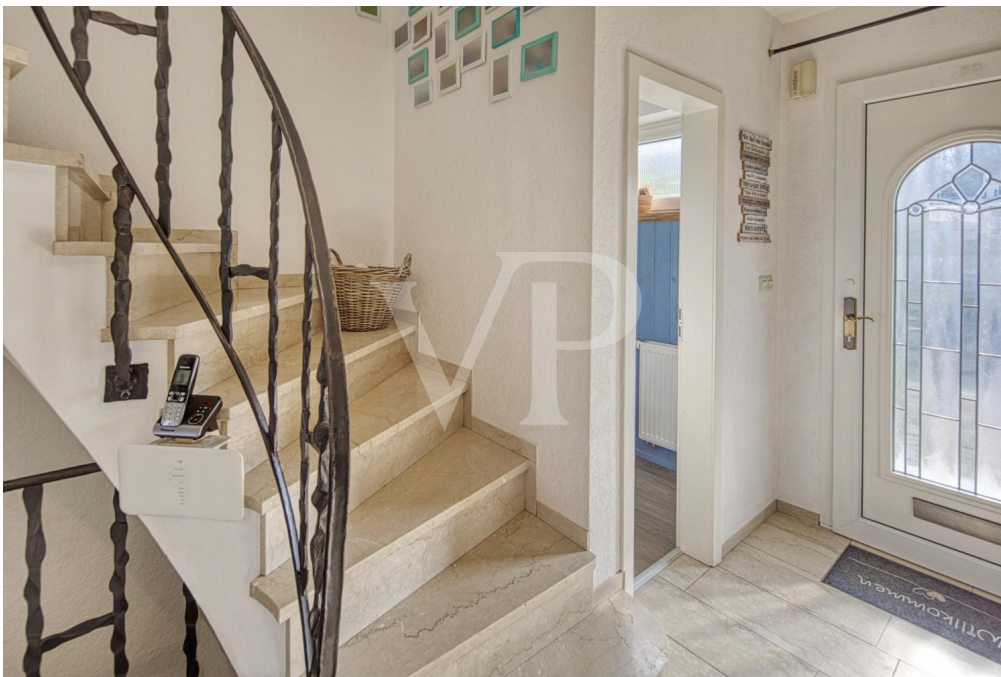
Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	298.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Doppelhaus in Stolberg-Münsterbusch vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und überzeugt durch seine gemütliche Ausstattung, die modernisierte Bausubstanz sowie einen weitläufigen, liebevoll gestalteten Garten – ideal für Familien und alle, die Wert auf ein natürliches Wohnumfeld legen. Das Haus befindet sich auf einem sonnigen Grundstück von ca. 464?m<sup>2</sup> und bietet rund 95?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen. Die Aufteilung eignet sich hervorragend für Paare, junge Familien oder alle, die ein Zuhause mit Garten und viel Potenzial suchen. In den letzten Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich saniert und modernisiert: Die Öl-Heizung wurde erneuert, das Badezimmer und das Gäste-WC modern ausgestattet. Das Dachgeschoss wurde umfassend ausgebaut und dient heute als helles, offenes Elternschlafzimmer mit besonderem Flair. Zeitgemäße Fliesen- und Laminatböden verleihen dem Haus eine einladende Atmosphäre. Der offen gestaltete Wohnbereich vereint Wohnkomfort mit Gemütlichkeit: Ein Kaminofen sorgt für behagliche Stunden, während die moderne Einbauküche mit Blick in den Garten das Herzstück des Familienlebens bildet. Das stilvoll gestaltete Bad mit modernen Armaturen lädt zum Entspannen ein. Drei gut geschnittene Schlafzimmer – optional auch vier – bieten ausreichend Raum für Familie, Homeoffice oder Gäste. Ein Highlight ist der großzügige Garten: Ob Fußballspielen, Verstecken oder Picknick im Grünen – hier findet jedes Familienmitglied seinen Lieblingsplatz. Die gemütliche Terrasse lädt zum Frühstück in der Morgensonne ein, während der Garten bis in die Abendstunden von Sonne durchflutet wird. Praktische Ergänzungen machen dieses Angebot komplett: Zwei Außenstellplätze, eine angrenzende Garage sowie ein Carport bieten Platz für mehrere Fahrzeuge, ein Wohnmobil oder Fahrräder. Das vollunterkellerte Haus verfügt zudem über einen großen Hobbyraum, Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschinenanschluss sowie direkten Zugang zum Garten. Mit seiner ruhigen Lage, dem gepflegten Erscheinungsbild und der durchdachten Ausstattung bietet dieses Doppelhaus ein Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für alle, die Lebensqualität und Platz für die Familie suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Alles zum Standort

Dieses charmante Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Stolberg - Münsterbusch. Der Stadtteil Münsterbusch liegt im Westen der Kupferstadt Stolberg in der Städtereion 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 Städtereion 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.

Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 298.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25027016v - 52223 Stolberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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