

Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

# Holzblockhaus mit hochwertiger Ausstattung und aufwändig angelegtem Garten in Alsdorf - Hoengen

Property ID: 23027049e



**PURCHASE PRICE: 494.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 448 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

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

Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## At a glance

Property ID	23027049e
Living Space	ca. 126 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2007
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	494.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

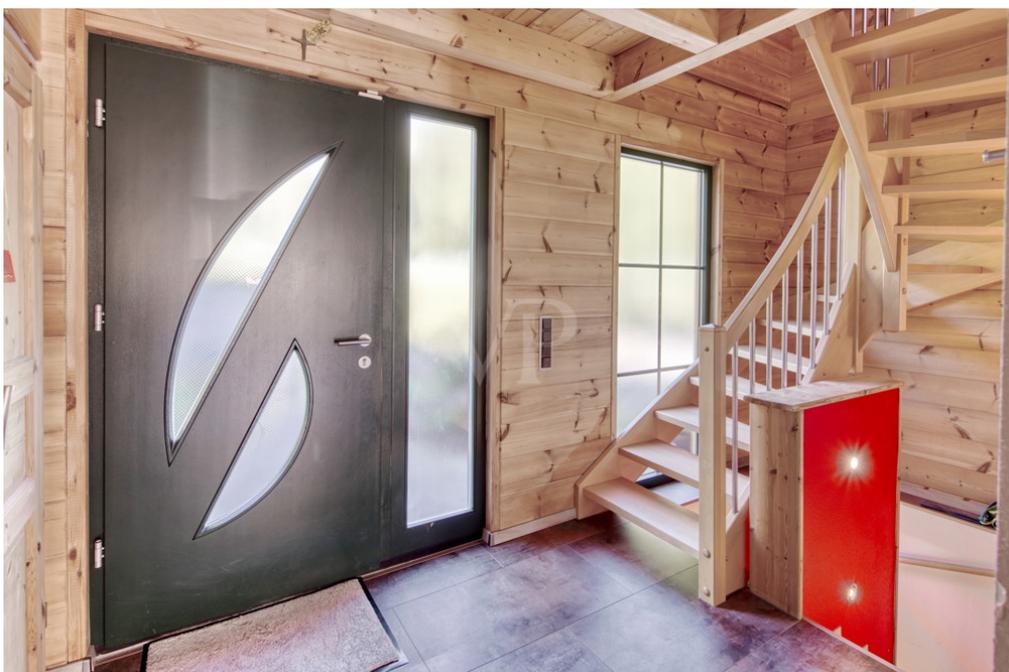
Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	78.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.09.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## The property



Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## The property



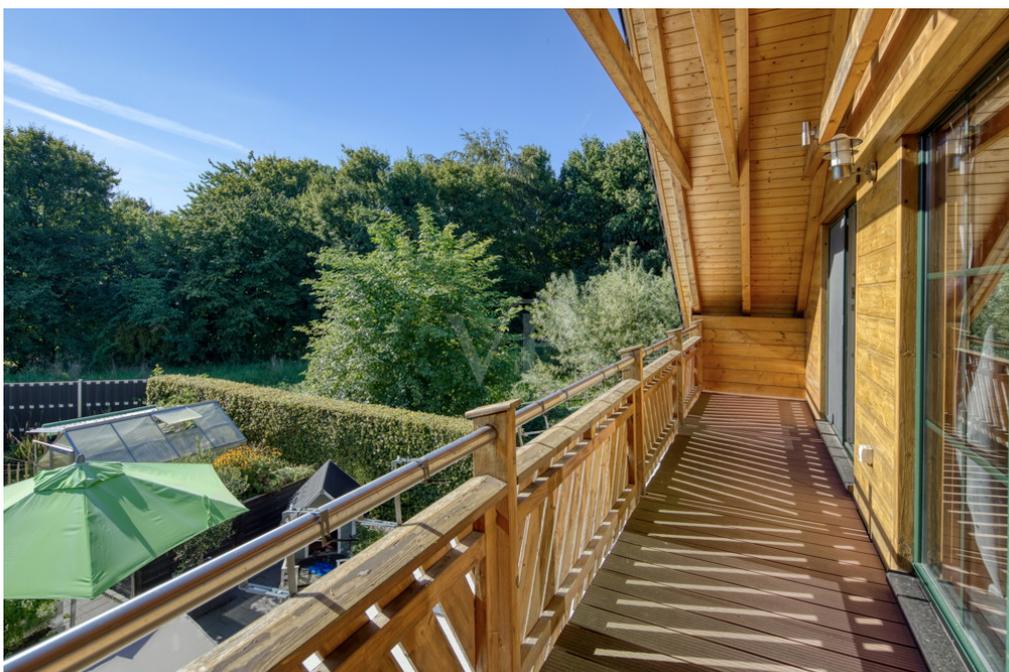
Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## The property



Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## The property



Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## The property



Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## The property



Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## A first impression

Willkommen in Ihrem Traumhaus aus dem Jahr 2007 – ein Holzblockhaus, das Gemütlichkeit und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie vereint. Diese einladende Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Alsdorf- Hoengen und bietet alles, was Sie sich für Ihr zukünftiges Zuhause wünschen. Mit 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von 449 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie mit 2-3 Kindern. Parken Sie Ihre Fahrzeuge bequem auf den beiden PKW-Stellplätzen oder nutzen Sie den praktischen Carport mit Wallbox für das e-Auto. Der aufwändig angelegte Garten in optimaler Ausrichtung ist eins der Highlights dieser Immobilie. Das Haus ist voraussichtlich Ende 2025 bezugsfrei ! Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die wohlige Wärme, die von der Fußbodenheizung ausgeht. Diese moderne Heizmethode sorgt nicht nur für angenehme Temperaturen, sondern auch für eine gleichmäßige Verteilung der Wärme im gesamten Haus. Das Holzblockhaus verfügt über eine Solarthermie- und eine Photovoltaikanlage, die nicht nur umweltfreundlich sind, sondern auch Ihre Energiekosten minimieren. Im Erdgeschoss erwartet Sie neben dem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche, einem Schlafzimmer und dem Gäste-WC der Wintergarten mit Beschattungsmöglichkeit welcher nach Süden ausgerichtet ist. In der kalten Jahreszeit sorgt der Kamin (wasserführend) für ein gemütliches Ambiente. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie das Familienbad. Zwei Schlafräume haben direkten Zugang zum Balkon. Der Balkon im Obergeschoss bietet einen weiteren Ort, um die Natur zu erleben und die Sonne zu genießen. Innen begeistert das Haus mit hochwertigen Materialien wie Fliesen und Vinylparkett, die nicht nur stilvoll aussehen, sondern auch pflegeleicht sind. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt daher über ausreichende Nebenflächen. Wir freuen uns auf ihre Anfrage!

Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## Details of amenities

- Baujahr 2007
- Ruhige Lage in einer Sackgasse
- 2 PKW Stellplätze
- Carport mit Wallbox
- Fußbodenheizung
- Kamin im Wohnbereich (wasserführend)
- Solarthermie
- Photovoltaikanlage
- Wintergarten
- Balkon OG.
- Aufwändig angelegter Garten
- 10.000l Zisterne (Nutzwasser/Toilette)
- Vollholz Bauweise (Fullwood)

Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## All about the location

Alsdorf liegt im Dreiländereck Deutschland/ Belgien/ Niederlande und gehört zum Kreis Aachen. Aachen Stadt erreichen sie von hier aus in circa 20 Autominuten. Zu den Nachbargemeinden gehören Baesweiler, Herzogenrath, Eschweiler und Würselen. Alsdorf befindet sich in direkter Anbindung an das Bahnnetz über zwei Haltestellen. Über die nah gelegene Autobahnauffahrt ist die A44 schnell zu erreichen. Des weiteren sind in Alsdorf sowohl alle Schularten als auch genügend Einkaufsmöglichkeiten vertreten.

Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 78.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. Das massive Blockhaus - ein Ort zum Wohlfühlen Ein Blockhaus wurde schon immer als behaglich, wohltuend und heimelig empfunden. Doch neben den subjektiven Wahrnehmungen sprechen auch objektive Fakten für den Vorteil Holzhaus. Durch eine geringe Leitfähigkeit der Blockwand strahlt die Wand in einem Blockhaus keine Kälte ab. Man benötigt daher verhältnismässig wenig Heizenergie, um ein angenehmes Raumklima im Holzhaus zu erzeugen. Durch die naturbedingte feuchtigkeitsregulierende Eigenschaft von Holz gleicht ein Blockhaus das Wohnklima wie von selbst auf optimales, menschliches Wohlfühlen aus. Das Holz wird bei Fullwood nicht chemisch behandelt, da es vor der Verarbeitung getrocknet wird. Schädliche Ausdünstungen von Schutz- und Lösungsmitteln sind beim Blockhaus somit nicht vorhanden. Auch fanden unabhängige Experten heraus, dass enthaltenen Harze in einem massiven Blockhaus den Elektrosmog wesentlich reduzieren.

Property ID: 23027049e - 52477 Alsdorf / Hoengen – Alsdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)