

Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

# Historisches Bruchsteinhaus in Alt-Breinig

Objektnummer: 26027532p



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.500 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26027532p                 |
| Wohnfläche   | ca. 260 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1721                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 525.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 146.13 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1721           |



Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Bruchsteinhaus im Herzen von Alt-Breinig erzählt Geschichte – und das seit dem Jahr 1721. Auf zwei Etagen eines denkmalwürdigen Anwesens entfaltet sich ein Wohngefühl, das historischen Charakter mit beeindruckender Großzügigkeit verbindet. Rund 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in eine ca. 180 m<sup>2</sup> große Hauptwohnung und eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, schaffen Raum für individuelle Wohnräume. Hohe Decken, liebevoll erhaltene Originaldetails und die gelungene Raumaufteilung verleihen dem Haus eine unverwechselbare Atmosphäre, die den Charme vergangener Jahrhunderte mit den Ansprüchen modernen Wohnens verbindet. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie anspruchsvollen Käufern die Möglichkeit, mit behutsamen Umbaumaßnahmen eine beeindruckende Symbiose aus historischem Charakter und zeitgemäßem Interior Design zu schaffen – ein Zuhause mit Persönlichkeit und unverwechselbarem Stil.

Die Hauptwohnung begeistert mit sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, und bietet vielseitige Möglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein besonderes Highlight ist die private Dachterrasse – ein geschützter Ort zum Entspannen mit Blick über die historische Umgebung. Von hier aus führt der Weg direkt auf das beeindruckende, rund 2.500 m<sup>2</sup> große Grundstück. Diese außergewöhnliche Gartenlandschaft eröffnet zu jeder Jahreszeit Freiraum für Erholung, Spiel, Gartenleidenschaft oder einfach den Genuss der Natur – eine Seltenheit in dieser begehrten Lage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zum Haus gehörende Garage sowie einen großzügigen Keller mit reichlich Stauraum und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die separate Einliegerwohnung mit rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über zwei Zimmer, Küche, Diele und Bad und ist derzeit vermietet. Sie bietet eine attraktive Möglichkeit zur zusätzlichen Einnahmeerzielung oder eignet sich ideal für das Mehrgenerationenwohnen. Dieses Anwesen verbindet auf einzigartige Weise den Charme eines historischen Bruchsteinhauses mit einer Wohnqualität, die heute nur noch selten zu finden ist. Bezugsfertig und voller Charakter richtet es sich an Menschen, die das Besondere suchen, Wert auf Geschichte, Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Wohnumfeld legen. Zugleich bietet es die seltene Chance, historische Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort und hochwertiger Innenarchitektur harmonisch zu vereinen und so ein außergewöhnliches Zuhause für die Zukunft zu gestalten.

Gerne laden wir Sie ein, dieses besondere Zuhause persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen die vielen Facetten dieser einzigartigen Immobilie bei einer Besichtigung zu zeigen.

Für einen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



**Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## **Ausstattung und Details**

- Alt Breinig, einem der ältesten und malerischsten Ortsteil Stolbergs
- außergewöhnliches Bruchsteinhaus
- historischer Charme
- hohe Decken und durchdachte Raumaufteilung
- 2 - 3 Generationenhaus

**Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## **Alles zum Standort**

Das Haus befindet sich in Alt Breinig, einem der ältesten und malerischsten Ortsteile Stolbergs am westlichen Rand der Kupferstadt, in direkter Nachbarschaft zu Aachen. Alt Breinig gilt als die "Perle des Münsterländchens" und präsentiert sich mit einem harmonischen und lebhaften Ortsbild – ein Umfeld, das dem historischen Charakter des Anwesens perfekt entspricht. Der denkmalgeschützte Straßenzug "Alt Breinig" ist von heimischem Blaustein geprägt, und Leben, Wohnen, Gastronomie sowie Kultur ergänzen sich hier zu einem malerischen Ortsbild. Von hier aus öffnet sich der Blick in den waldreichen Naturpark Hohes Venn-Eifel rund um den Nationalpark Eifel, was Alt Breinig zu einem begehrten Wohnstandort für alle macht, die Natur und gewachsene Ortsstruktur gleichermaßen schätzen. Die Nähe zu Aachen verbindet diesen ruhigen Rückzugsort mit der Infrastruktur einer Großstadt – Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## Weitere Informationen

**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: 26027532p - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Timm Goldbeck**

---

**Theaterstraße 16, 52062 Aachen**

**Tel.: +49 241 - 95 71 33 0**

**E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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