



Zu Verkaufen !

Exposé

Das Highlight für Ihr Leben !

Schöne rechte Doppelhaushälfte im Herzen von Herzogenrath-Merkstein.

Perfekte Wohnlage. Attraktives Umfeld.



Schöne rechte Doppelhaushälfte im Herzen von Herzogenrath-Merkstein.

Objektnummer	010_2019	
Objektart	voll unterkellerte Doppelhaushälfte	
Grundstücksfläche	422 m ²	
Vermarktungsart	Verkauf	
Verfügbar ab	sofort	
Erdgeschoß	Eingangsflur, Treppenhaus, Wohnzimmer, Küche und Gäste-WC, Terrasse	
Obergeschoß	Flur, 3 Zimmer, Badezimmer mit Badewanne	
Kellergeschoß	Flur, Partykeller mit Ausgang zum Garten, Waschküche mit neuer Dusche, Vorratsraum und Heizungsraum	
Wohnflächen ca.	Erdgeschoß	42 m ²
	Obergeschoß	41 m ²
	Gesamt	83 m²
Nutzflächen ca.	Kellergeschoß	70 m ²
	Garagenanbau	29 m ²
	Dachboden	25 m ²
	Gesamt	124 m²
Baujahr und Zustand	1964, gut	
Einbauküche	Ja, kann übernommen werden	
Heizungsart	Öl-Zentralheizung	
Raumbeheizung	Heizkörper	
Energieträger	Öl	
Energieausweistyp	Bedarfsausweis in Erstellung	
Energiekennwert		
Energieeffizienzklasse		
Garage / Stellplatz	1 / 1	
Kaufpreis	199.000,00 €	
Käuferprovision	3,57% inklusive 19% MwSt.	





Objekt

Diese attraktive und gut erhaltene Doppelhaushälfte, gelegen in einer Sackgasse, ist ein typisches ‚Kind der 60er-Jahre‘ auf einem schönen Grundstück, mit einer klassischen Raumaufteilung über zwei vollwertige Wohnetagen, großen Fensterflächen und zudem mit einer Vollunterkellerung, die aus dem Partykeller sogar noch den Ausgang in den Garten erlaubt.

Das Erdgeschoß besitzt neben einem schönen hellen Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten ebenfalls eine geräumige Küche. Ein kleines Gäste-WC und eine Diele komplettieren das Erdgeschoß.

Das Obergeschoß wird über eine für die 60iger Jahre typische Treppe erreicht. Es gibt drei schöne Schlafräume und ein kleines Badezimmer mit Badewanne. In der Diele des Obergeschosses befindet sich eine Auszugstreppe, über die man den großzügigen und ausbaufähigen Dachboden erreicht.

Das Kellergeschoß verfügt neben einem Technikraum für die Heizung und die Öltanks über eine klassische Waschküche mit neu eingebauter Dusche und einen großzügigen Abstell- und Vorratsraum. Des Weiteren gibt es einen gemütlichen Partykeller mit schönem Fenster sowie Ausgang und Treppenaufgang in den Garten.

Ein schöner Garten sowie die beiden angelegten Terrassen laden zum Verweilen ein. Des Weiteren verfügt das Grundstück über einen umgehenden Zaun und ist über ein Zugangstor von der Straße abgesperrt. Hierdurch ergibt sich zum Beispiel eine ideale und sichere Spielmöglichkeit für kleine Kinder.



Ausstattung und Zustand

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1964 erbaut und in gutem Zustand erhalten. So wurden zum Beispiel die Fenster im Erdgeschoss im Jahr 1981 und im Obergeschoss im Jahr 1992 erneuert, die Heizung im Jahr 1988 sowie der Brenner im Jahr 2006. Der Warmwasserspeicher wurde im Jahr 2007 erneuert. Auch das Badezimmer im Obergeschoss wurde 1992 renoviert. Zuletzt wurde Ende 2012 die Haustüre erneuert.

Lediglich die Kellererweiterung aus dem Jahr 1978 sowie die vordere Kellerwand weisen eine hohe Feuchtigkeit auf. Diese Teile des Kellers müssen trockengelegt werden, wie dies auch bereits bei einigen der Nachbarhäuser geschehen ist. Ein aktueller Kostenvoranschlag wurde diesbezüglich bereits eingeholt und liegt zur Einsicht vor.

Energieverbrauch

Ein aktueller Energieausweis (Bedarfsausweis) wird aktuell erstellt.

Lage

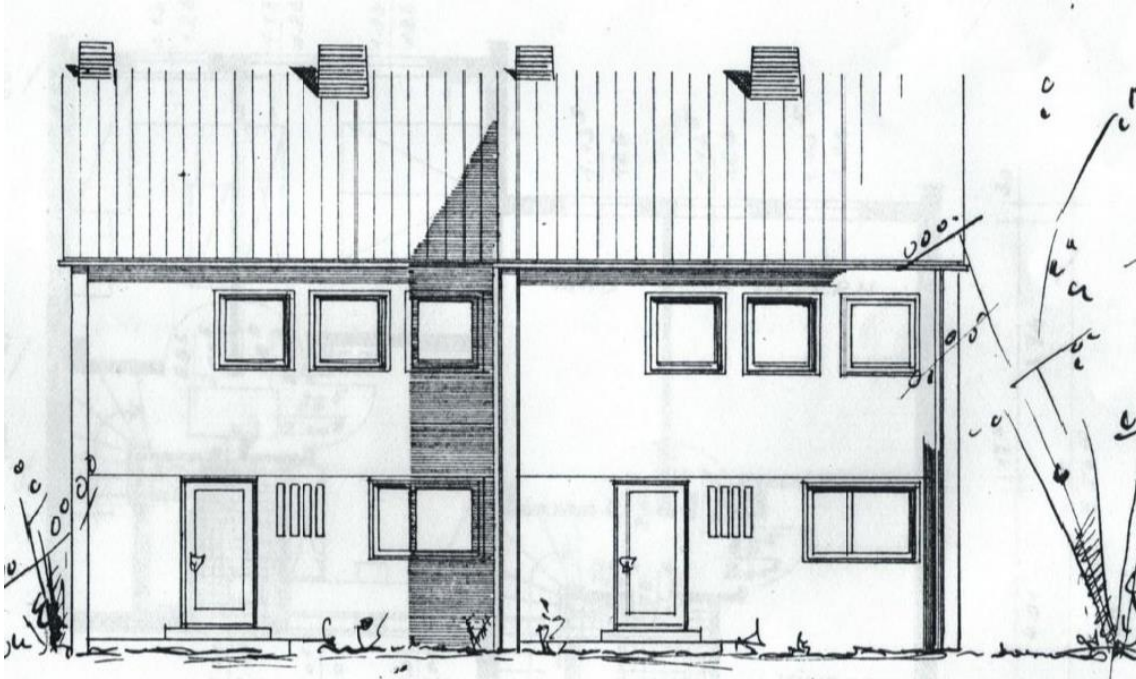
Herzogenrath-Merkstein liegt in der Städteregion Aachen in Nordrhein-Westfalen. Von Kindergärten, Schulen und Berufsbildungszentren bis zu vielfältigen Lebensmittelgeschäften bietet Ihnen Herzogenrath alles was Sie zum Leben brauchen. Autobahnanschlüsse bestehen in ca. 10 km Entfernung an die A 44 und in ca. 15 km an die A 4 in alle Richtungen. Am Bushof in Herzogenrath treffen mehrere regionale Buslinien aus verschiedensten Richtungen zusammen. Es bestehen gute Verbindungen nach Kohlscheid, Alsdorf und Aachen.

Merkstein liegt direkt an der niederländischen Grenze, nur wenige Autominuten nördlich von Aachen und bildet mit dem niederländischen Kerkrade die symbolische Doppelstadt Eurode. Hier finden Jung und Alt, Groß und Klein breitgefächerte Freizeitangebote und viele Wanderwege entlang der Burgen und der Täler. In ca. 500m Entfernung verläuft auch die moderne Euregiobahn in Richtung Aachen, Düren und Heerlen.

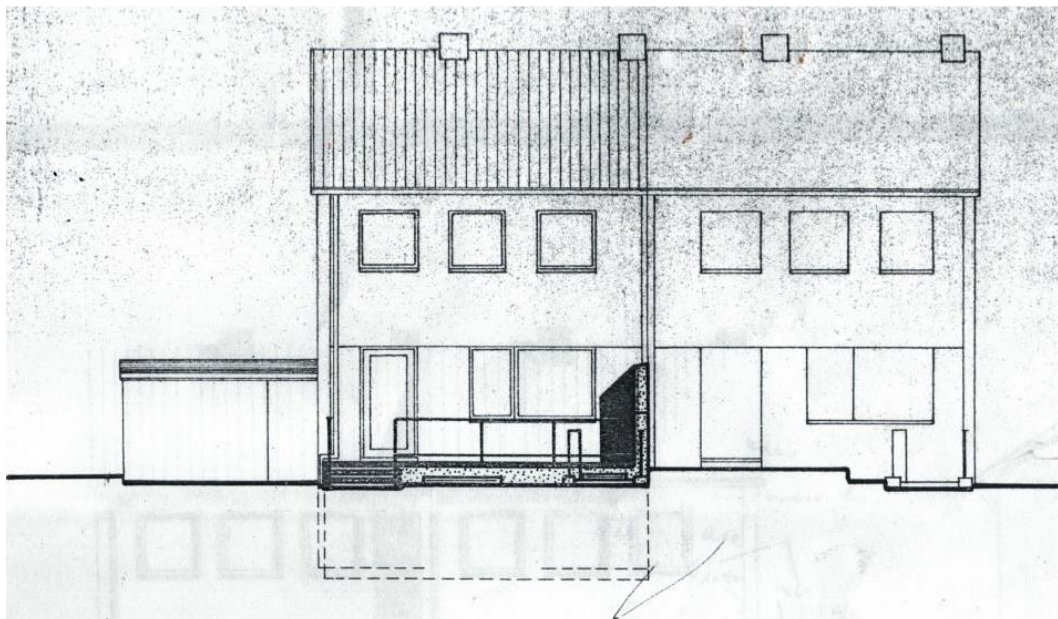
Ruhige Lage, in der Nähe des Zentrums von Merkstein, mit sehr guten Nahversorgungsmöglichkeiten. Der Ortsteil Merkstein bietet ein attraktives Wohnumfeld. Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.



Außenansichten (Straße / Garten)

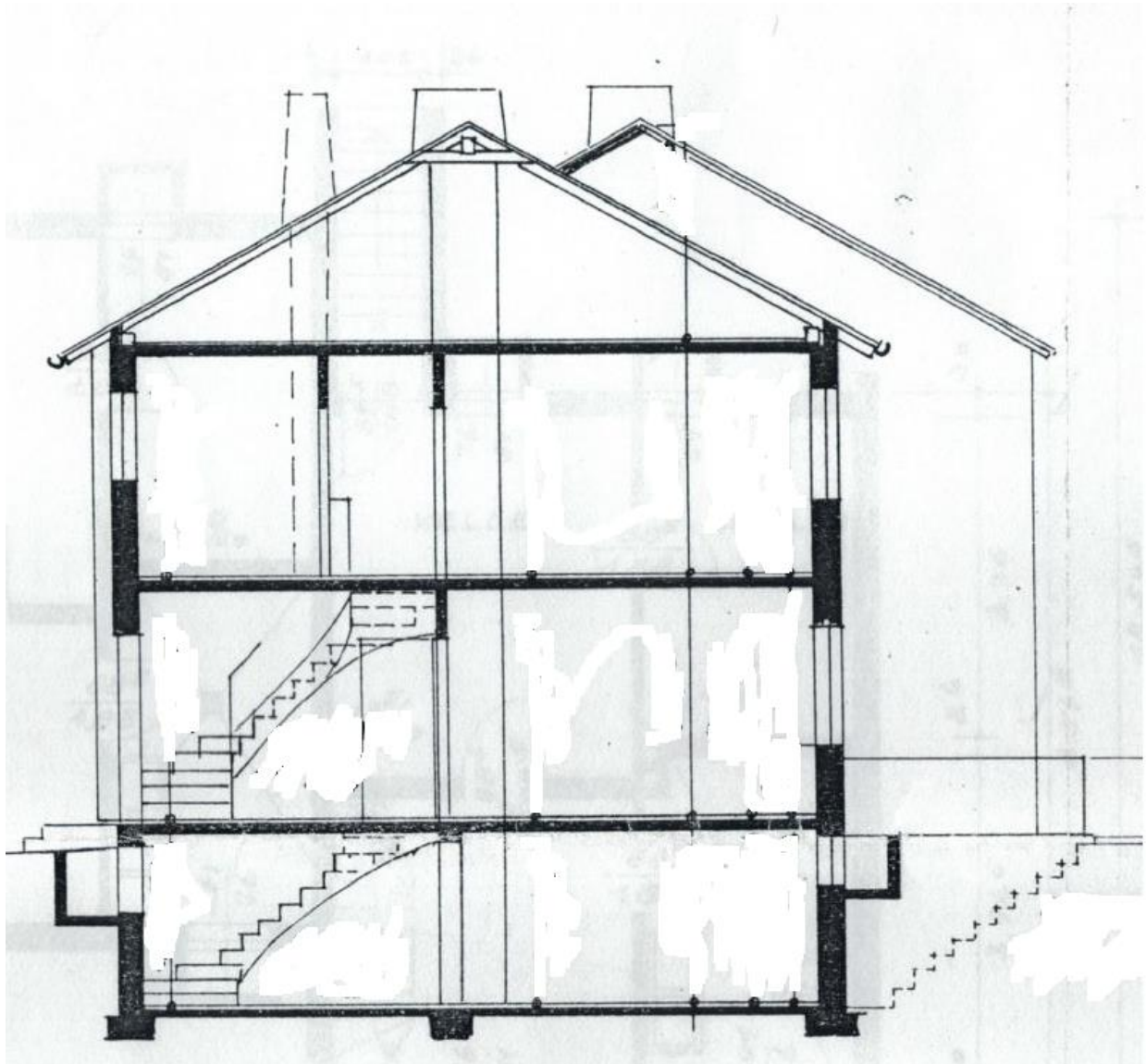


Ansicht von der Straße



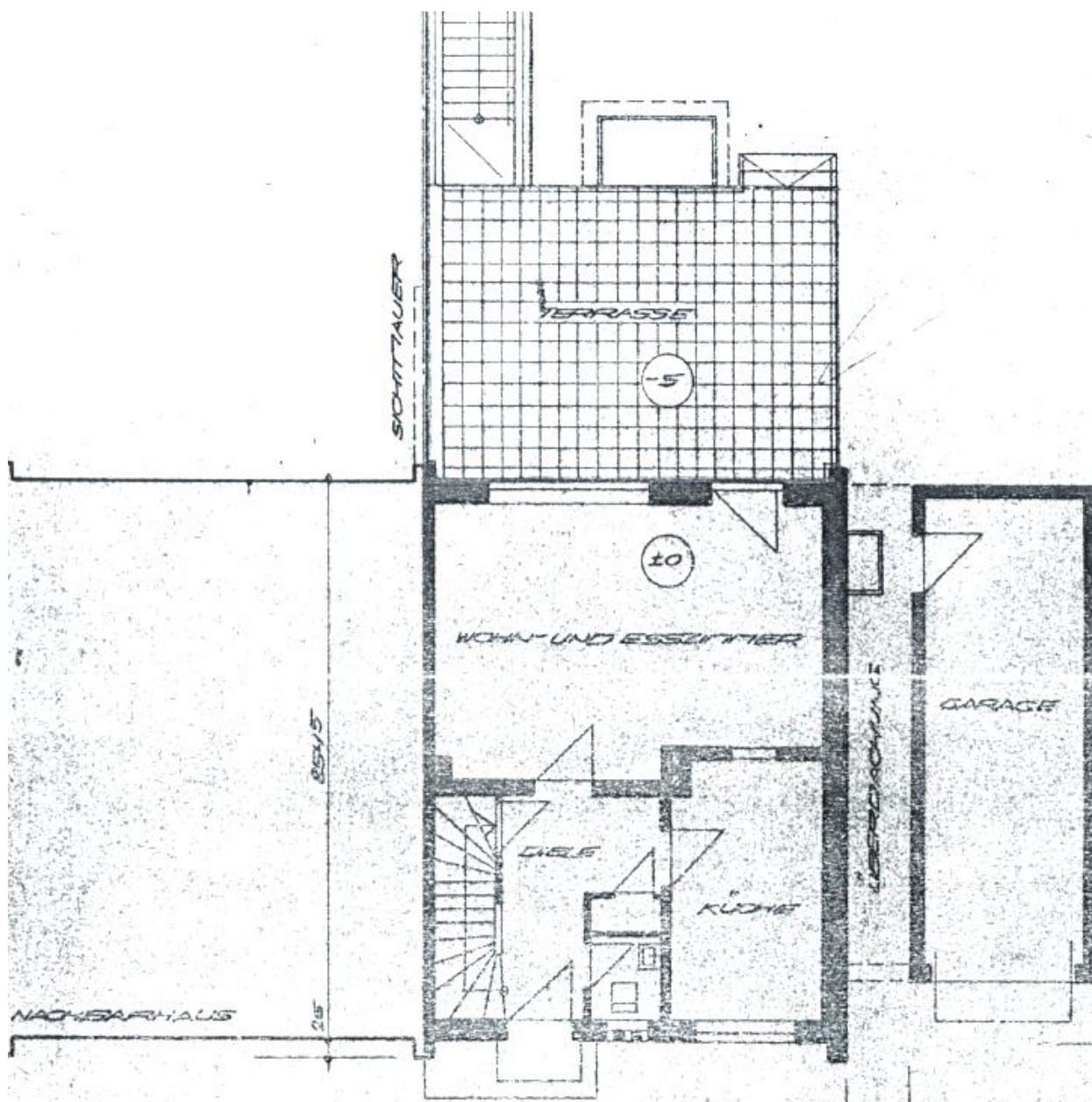
Ansicht vom Garten

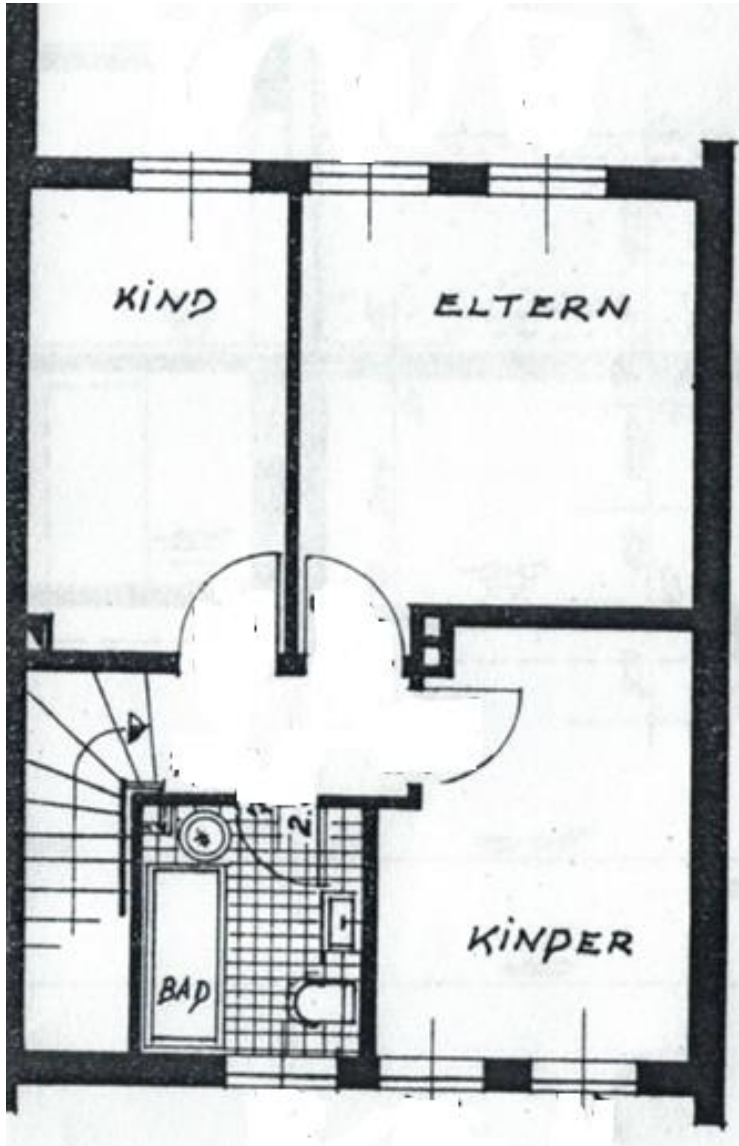
Querschnitt





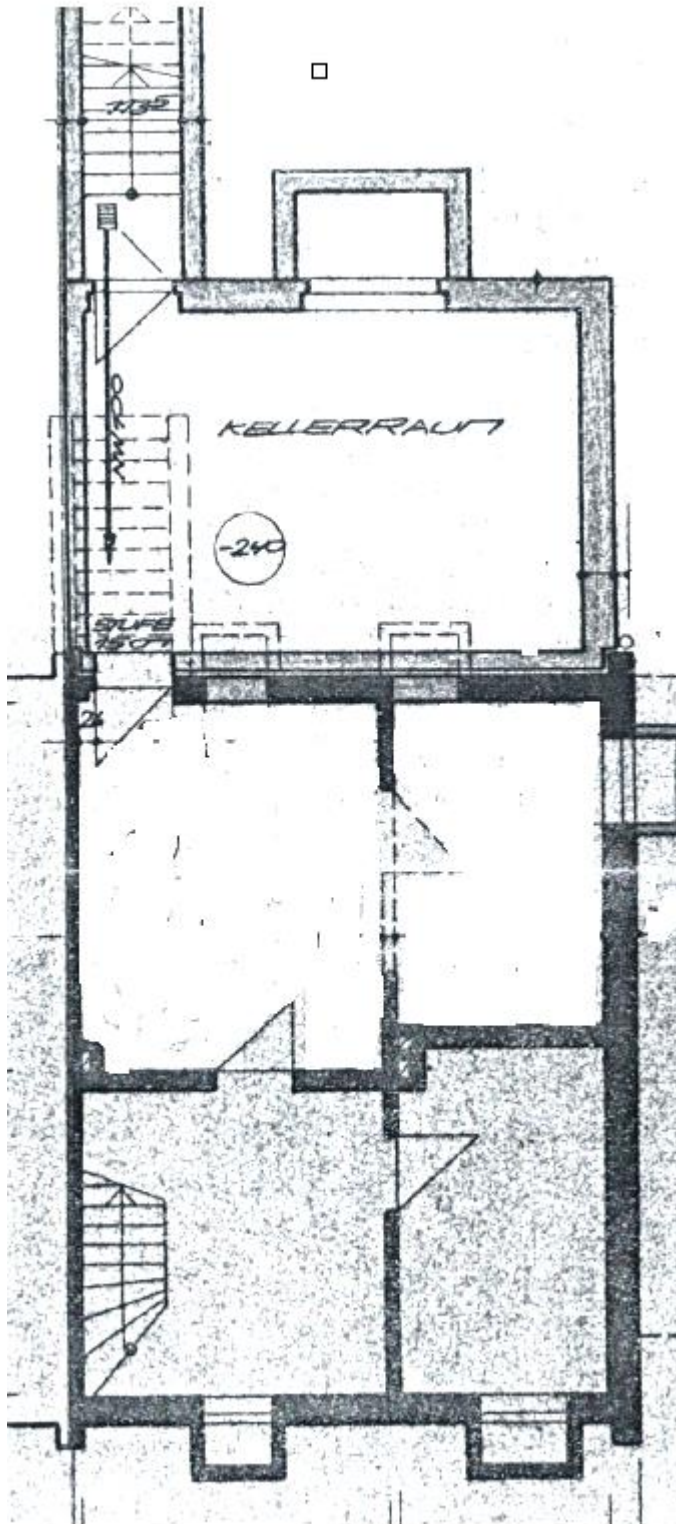
Grundrisse Erdgeschoß und Obergeschoß







Grundriss Kellergeschoß



Bildergalerie Erdgeschoß



Haustür
Diele / Flur



Küche



Wohnzimmer mit
großer Fensteranlage



Bildergalerie Obergeschoß



Treppenhaus ins OG

Schlafräume



Bildergalerie Obergeschoß



Badezimmer



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Bildergalerie Kellergeschoß



Partykeller



Waschküche mit
neuer Dusche



Vorratsraum

Bildergalerie Kellergeschoß (Technik)



Heizungsraum

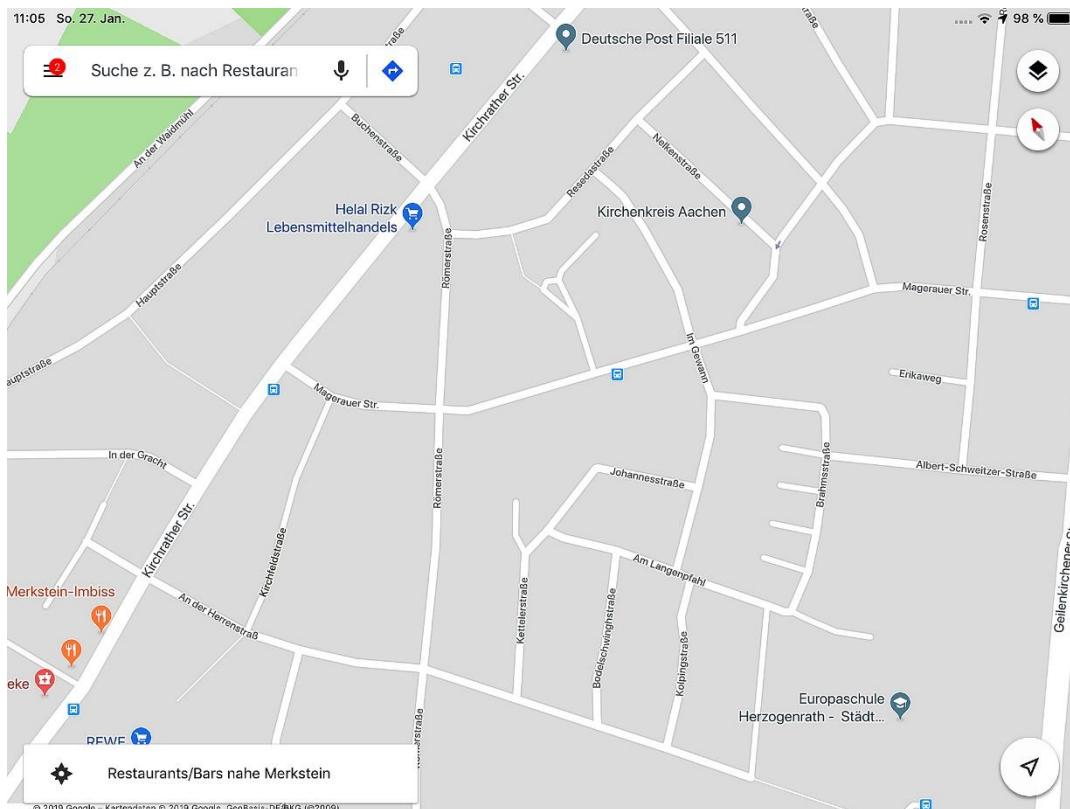


Dachboden



Dachboden

Lageplan Herzogenrath-Merkstein



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

Viel mehr als ein Makler !

HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes
Tanja Hartmann Immobilienökonomin

Mobil 0177 31 31 780
0171 147 50 84

Wurmbenden 14
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet www.home-immo-service.de



Scan mich !

