

Herzogenrath – Herzogenrath

Charmantes Eckhaus in zentraler Lage von Herzogenrath Merkstein

Property ID: 24027113



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 284 m²

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

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

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

At a glance

Property ID	24027113	Purchase Price	175.000 EUR
Living Space	ca. 85 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Needs renovation
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1910		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	159.21 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.04.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

The property



Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

The property



Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

The property



Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

The property



Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

The property



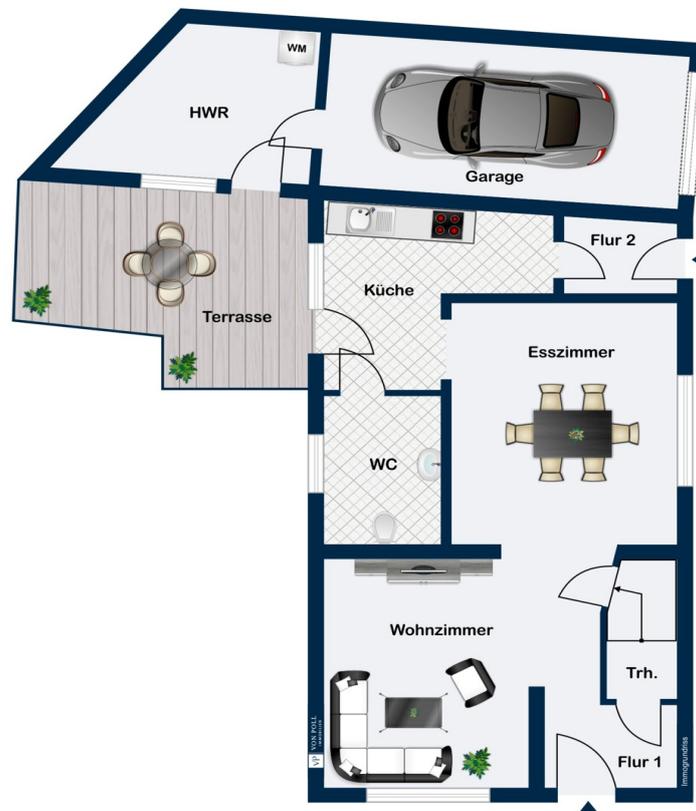
Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

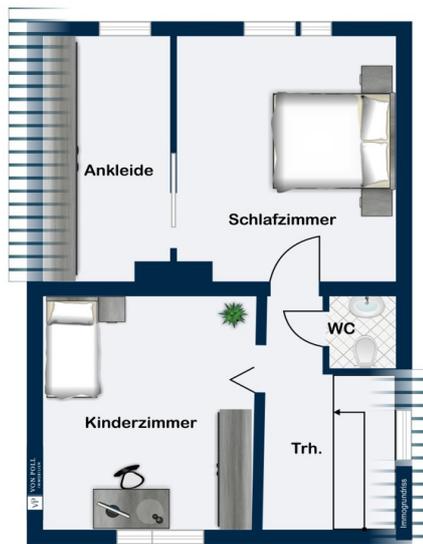
The property



Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

A first impression

Diese charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1910 befindet sich in einer zentralen Lage von Herzogenrath-Merkstein. Das Gemeindezentrum sowie Naherholungsgebiete liegen in bequemer Laufdistanz. Das zweigeschossige Haus beeindruckt nicht nur durch seinen historischen Charme, sondern auch durch einen großzügig ausgebauten Anbau, der derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Eine direkt angegliederte geräumige Garage bietet zusätzlichen Komfort. Der Außenbereich präsentiert sich mit einer weitläufigen Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist und ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden an sonnigen Nachmittagen bietet. Die Wohnfläche von ca. 85 m² verteilt sich auf ein einladendes Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein großzügiges Esszimmer und ein Badezimmer. Im Obergeschoss finden Sie ein geräumiges Haupt-Schlafzimmer, ein kleineres Schlafzimmer / Kinderzimmer, ein separates WC und einen Abstellraum, der sich ideal als Ankleidezimmer eignet. Das Haus wurde in den 1990er Jahren umfassend renoviert, wobei das Badezimmer, die Fenster, die Türanlage und weitere Bereiche erneuert wurden. Die Immobilie wurde liebevoll gepflegt und befindet sich in einem altersgemäß guten Zustand. Einige Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten könnten in Betracht gezogen werden, um das Potential dieser Immobilie voll auszuschöpfen. Dieses Haus bietet eine ideale Wohnlösung für kleine Familien, Paare oder Einzelpersonen, die das besondere Flair eines historischen Gebäudes in Kombination mit modernem Wohnkomfort schätzen.

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

Details of amenities

- Unterschiedliche Bodenbeläge (Fliesen, Teppich)
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Spotlights in mehreren Räumen
- Modernes zeitgemäßes Bad im Erdgeschoss
- Isolierverglaste Kunststoffenster
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Großzügiger Wohn- Essbereich im Erdgeschoss
- Großzügige Garage
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Stellplatz vor der Garage
- gepflegter Garten mit Südwestterrasse
- Öl-Zentralheizung
- Teilunterkellert (Abstellraum, Heizungskeller)

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Merkstein in der Freiheitstraße. Herzogenrath-Merkstein ist ein Stadtteil im Westen von Herzogenrath, einer mittelgroßen Stadt in der Städteregion Aachen, Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Der Stadtteil liegt unweit der Grenze zu den Niederlanden. Merkstein ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und Grünflächen. Im Zentrum von Merkstein findet man verschiedene Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe, die den Bewohnern des Stadtteils eine gute Infrastruktur bieten. Die Umgebung von Merkstein ist durch zahlreiche Feldern und Wäldern geprägt, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Verkehrstechnisch ist Merkstein gut angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A4 und die Bundesstraßen B57 und B258 besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Zudem sorgen mehrere Buslinien für eine gute innerstädtische Verkehrsanbindung. Die Stadt Herzogenrath ist eine mittlere regionsangehörige Stadt in der nordrhein-westfälischen Städteregion Aachen. Herzogenrath entstand 1972 aus der Zusammenlegung der Städte Herzogenrath, Kohlscheid und Merkstein. Herzogenrath liegt im Übergangsbereich zwischen Eifel/ Rheinischem Schiefergebirge und niederrheinischer Tiefebene. Nachbargemeinden sind Übach-Palenberg, Baesweiler, Alsdorf, Würselen, Aachen, Kerkrade und Landgraaf.

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.21 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24027113 - 52134 Herzogenrath – Herzogenrath

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