

Herzogenrath / Kohlscheid

Von Poll Immobilien: Großzügige Familienwohnung in Kohlscheid

Property ID: 24027505



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

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

Property ID: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

At a glance

Property ID	24027505	Purchase Price	275.000 EUR
Living Space	ca. 94 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	114.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

The property



Property ID: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1994 bietet mit ca. 94 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, die eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Die vier gut geschnittenen Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ermöglichen vielfältige Wohnkonzepte und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet zusammen mit dem angeschlossenen Balkon eine entspannende Atmosphäre für private Momente und gesellige Zusammenkünfte. Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und lädt an schönen Tagen zum Verweilen ein. Die funktional gestaltete Küche bietet Raum für alle notwendigen Küchengeräte und erleichtert die Arbeitsabläufe im Alltag. Dank der zentralen Lage innerhalb der Wohnung sind alle Räume optimal erreichbar, was den Wohnkomfort weiter erhöht. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernen Komfort. Die gepflegte Ausstattung bietet eine solide Grundlage für die tägliche Nutzung und sorgt für Entspannung. Der Wohnungskomplex überzeugt durch seine gute Instandhaltung. Die zentrale Heizungsanlage sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen und trägt zur Energiebilanz der Wohnung bei. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung der Immobilie. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit zentraler Punkte der Stadt. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in kurzer Distanz, was die Wohnung zu einem idealen Standort für unterschiedliche Lebensstile macht. Diese Wohnung ist sowohl für den Eigenbedarf als auch für Kapitalanleger interessant, die in eine gepflegte und gut gelegene Immobilie investieren möchten. Sie bietet eine solide Basis und Potenzial für individuelle Anpassungen, um den Wohnraum nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Interessenten, die eine zentrale und gut erreichbare Bleibe suchen, sind herzlich eingeladen, sich näher mit dieser Immobilie zu befassen. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die Vorzüge dieser Wohnung persönlich vorzustellen.

Property ID: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

All about the location

Kohlscheid ist ein Stadtteil von Herzogenrath und gehört somit zu der Städteregion Aachen. Neben kleinen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, gibt es hier auch zahlreiche Sportvereine. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Aachen-Laurensberg mit der A4. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sind hier ebenfalls gut zu erreichen. 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. Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, das sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

Property ID: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

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