

Herzogenrath / Kohlscheid

Von Poll Immobilien: Großzügige Familienwohnung in Kohlscheid

Número de propiedad: 24027505



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

De un vistazo

Número de propiedad	24027505
Superficie habitable	ca. 94 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	275.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	114.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	25.10.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

La propiedad



Número de propiedad: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24027505 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aquisgrán
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com