

Herzogenrath

# Charmantes Eckhaus in zentraler Lage von Herzogenrath Merkstein

????????? ??????????: 24027113



????? ??????: 200.000 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ??????????: 3 • ????????? ??: 284 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	24027113
????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	3
????????????? ???	2
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	1910
????? ?????????????	1 x ???????

????? ???????	200.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2008
?????????	???????
?????????????	
?????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
???????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	159.21 kWh/m²a
		????????????	
??????????????	20.04.2034	????????????	E
??????????????????		????????????????	
????????? ???		????????????	
????? ????????????	?????	????????????	

???????? ??????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

?? ?????????





???????? ??????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

?? ?????????





???????? ?????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

?? ?????????





???????? ??????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

?? ?????????





???????? ??????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

?? ?????????



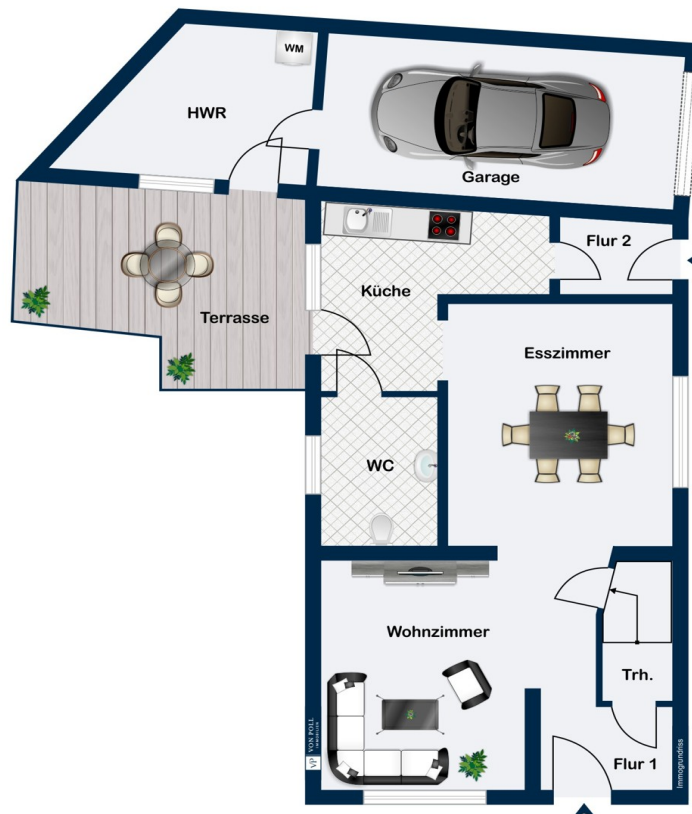
??????? ???????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

?? ????????

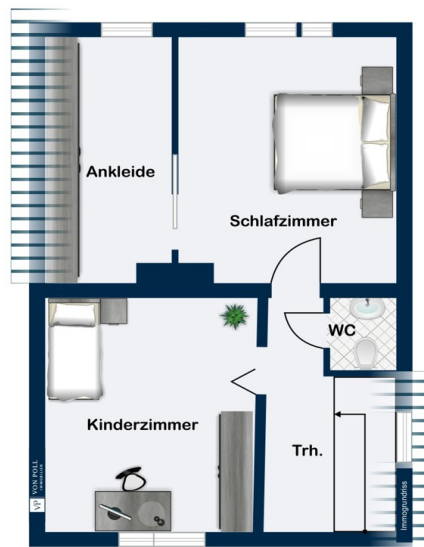


??????? ???????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

???????????????? ???? ??????????

- 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)



??????? ???????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24027113 - 52134 Herzogenrath

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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