

Herzogenrath

# Charmantes Eckhaus in zentraler Lage von Herzogenrath Merkstein

Número da propriedade: 24027113



PREÇO DE COMPRA: 200.000 EUR • ÁREA: ca. 85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 284 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## Numa vista geral

Número da propriedade	24027113
Área	ca. 85 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1910
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	200.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	159.21 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.04.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## O imóvel



Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## O imóvel



Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## O imóvel



Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## O imóvel





Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## O imóvel



Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

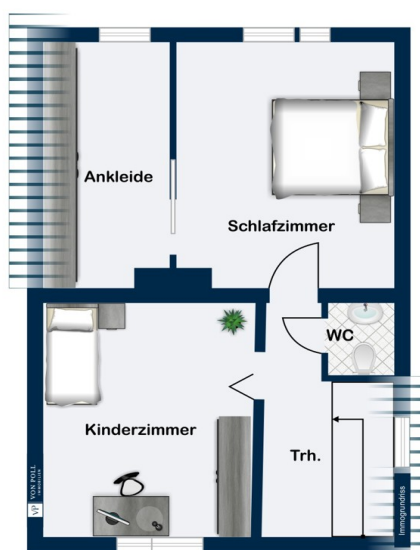
## O imóvel



Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## Detalhes do equipamento

- 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)

Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24027113 - 52134 Herzogenrath

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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