



**Zu Verkaufen !**

# Exposé

Das Highlight für Ihr Leben !

Schöne Doppelhaushälfte mit Eckgrundstück im Herzen von Herzogenrath-Merkstein.

Perfekte Wohnlage. Attraktives Umfeld.



## Schöne Doppelhaushälfte mit Eckgrundstück im Herzen von Herzogenrath-Merkstein.

Objektnummer	013_2023
Objektart	voll unterkellerte Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche	370 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Verkauf
Verfügbar ab	sofort
Erdgeschoß	Eingangsflur, Treppenhaus, Wohn- Esszimmer, Küche und Gäste-WC, Terrasse
Obergeschoß	Flur, 3 Zimmer, Badezimmer mit Badewanne
Kellergeschoß	Flur, Waschküche mit Ausgang zum Garten, Vorratsraum und Heizungsraum
Wohnflächen ca.	Erdgeschoß ca. 42 m <sup>2</sup> Obergeschoß ca. 41 m <sup>2</sup> Gesamt <b>83 m<sup>2</sup></b>
Nutzflächen ca.	Kellergeschoß ca. 42 m <sup>2</sup> Garage ca. 17 m <sup>2</sup> Dachboden ca. 25 m <sup>2</sup>
Baujahr und Zustand	1966, gut
Heizungsart	Öl-Zentralheizung
Raumbeheizung	Heizkörper
Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Bedarfsausweis in Erstellung
Energiekennwert	
Energieeffizienzklasse	
Garage / Stellplatz	1 / 1
<b>Kaufpreis</b>	<b>199.000,00 €</b>
Käuferprovision	2,38% inklusive 19% MwSt.





## Objekt

Diese attraktive und gut erhaltene Doppelhaushälfte, gelegen in einem ruhigen Wohngebiet, ist ein typisches ‚Kind der 60er-Jahre‘ auf einem schönen Grundstück, mit einer klassischen Raumaufteilung über zwei vollwertige Wohnetagen, großen Fensterflächen und zudem mit einer Vollunterkellerung, die aus einem der Kellerräume sogar den Ausgang in den Garten erlaubt.

Das Erdgeschoß besitzt neben einem schönen hellen Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten ebenfalls eine geräumige Küche. Ein kleines Gäste-WC und eine Diele komplettieren das Erdgeschoß.

Das Obergeschoß wird über eine für die 60iger Jahre typische Holzterrasse erreicht. Es gibt drei schöne Schlafräume und ein kleines Badezimmer mit Badewanne. In der Diele des Obergeschosses befindet sich eine Auszugstreppe, über die man den großzügigen Dachboden erreicht.

Das Kellergeschoß verfügt neben einem Technikraum für die Heizung und die Öltanks über eine klassische Waschküche mit einem Treppenaufgang in den Garten und einem weiteren großzügigen Kellerraum mit Fenster.

Ein schöner Garten lädt zum Verweilen ein. Am Ende des Gartens befindet sich die zum Haus gehörende Garage. Diese ist vom Garten durch eine Türe erreichbar.

## Ausstattung und Zustand

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1966 erbaut und in entsprechendem Zustand. Mängel sind uns nicht bekannt. Allerdings ist das Haus entsprechend renovierungsbedürftig. Das Fenster im Wohnzimmer wurde im Jahr 2007 und die Terrassentüre im Jahr 2014 durch zweifachverglaste Scheiben ersetzt. Der Brenner der Heizungsanlage wurde im Jahr 2011 erneuert.

## Energieverbrauch

Ein aktueller Energieausweis (Bedarfsausweis) wird aktuell erstellt.



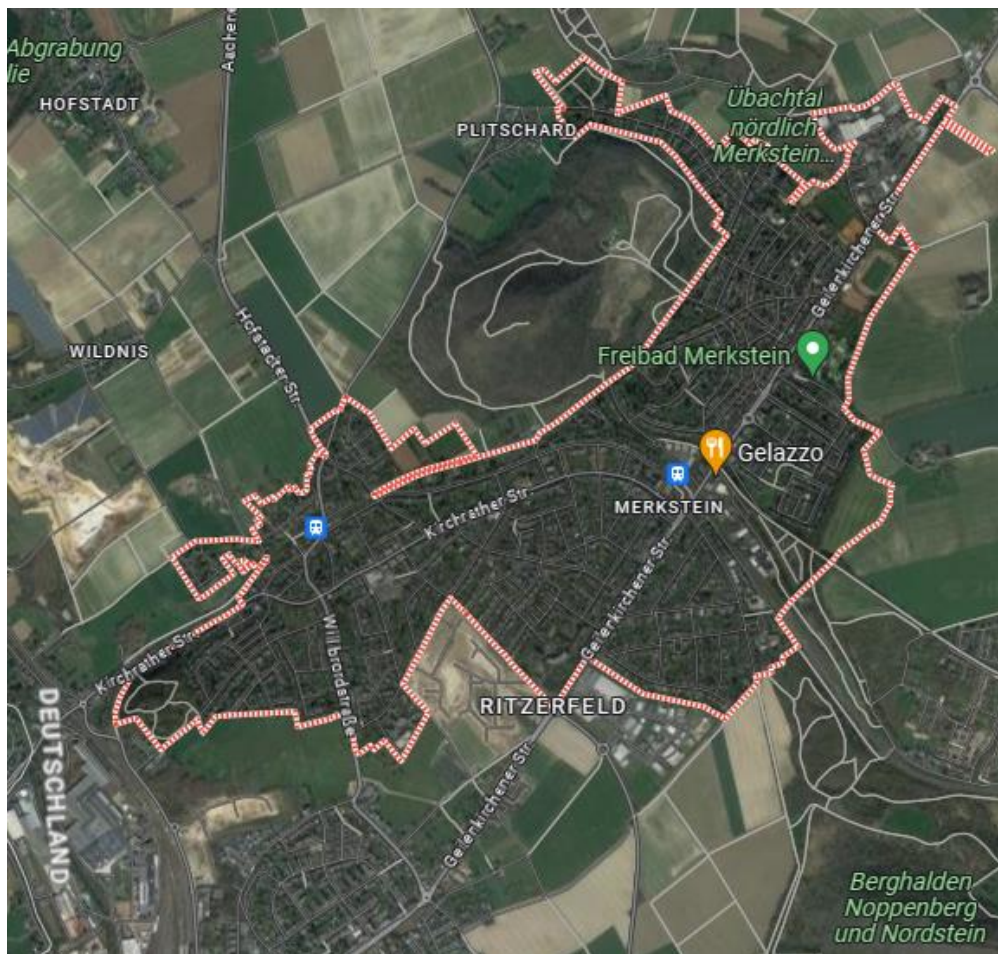


## Lage

Herzogenrath-Merkstein liegt in der Städteregion Aachen in Nordrhein-Westfalen. Von Kindergärten, Schulen und Berufsbildungszentren bis zu vielfältigen Lebensmittelgeschäften bietet Ihnen Herzogenrath alles was Sie zum Leben brauchen. Autobahnanschlüsse bestehen in ca. 10 km Entfernung an die A 44 und in ca. 15 km an die A 4 in alle Richtungen. Am Bushof in Herzogenrath treffen mehrere regionale Buslinien aus verschiedensten Richtungen zusammen. Es bestehen gute Verbindungen nach Kohlscheid, Alsdorf und Aachen.

Merkstein liegt direkt an der niederländischen Grenze, nur wenige Autominuten nördlich von Aachen und bildet mit dem niederländischen Kerkrade die symbolische Doppelstadt Eurode. Hier finden Jung und Alt, Groß und Klein breitgefächerte Freizeitangebote und viele Wanderwege entlang der Burgen und der Täler. In ca. 500m Entfernung verläuft auch die moderne Euregiobahn in Richtung Aachen, Düren und Heerlen.

Ruhige Lage, in der Nähe des Zentrums von Merkstein, mit sehr guten Nahversorgungsmöglichkeiten. Der Ortsteil Merkstein bietet ein attraktives Wohnumfeld. Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

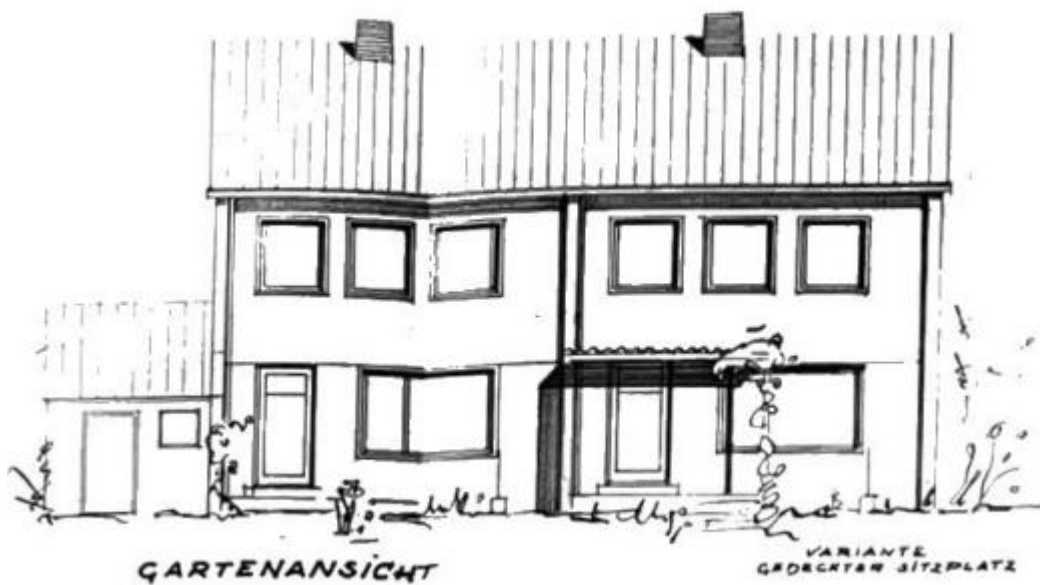




## Außenansichten (Straße / Garten)

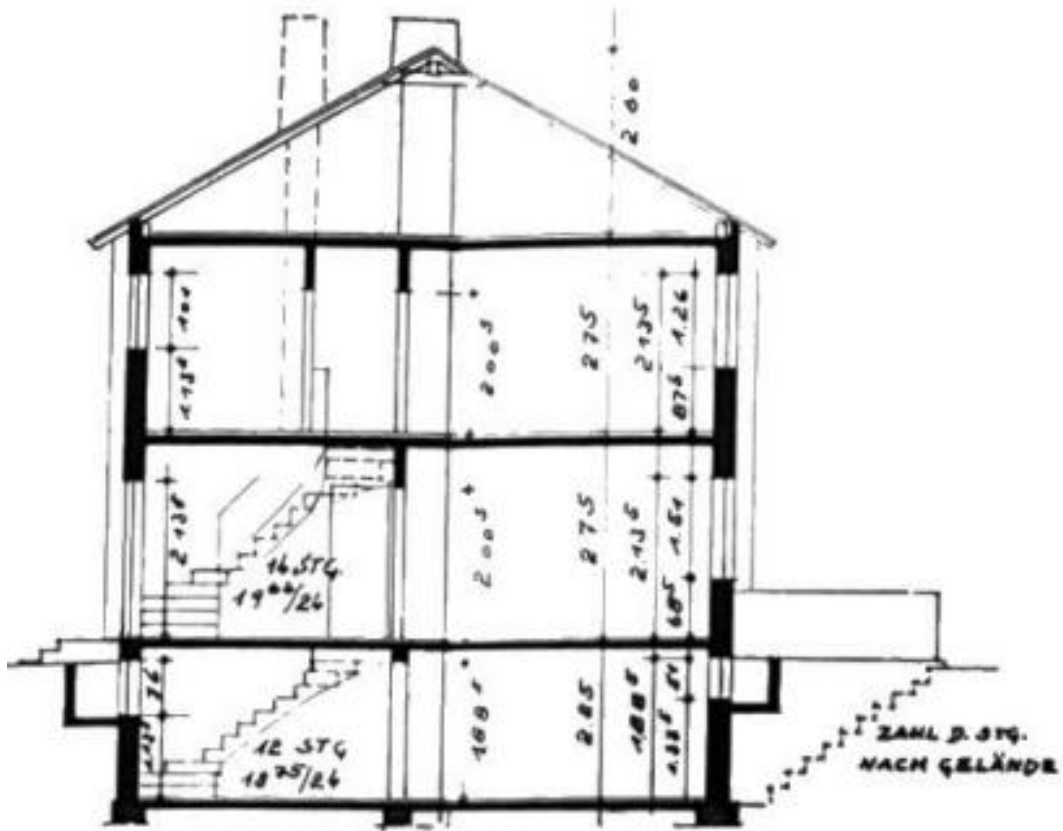


Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten

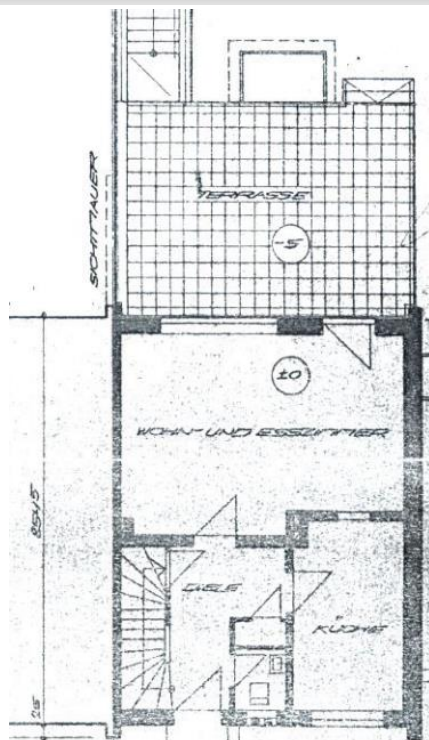
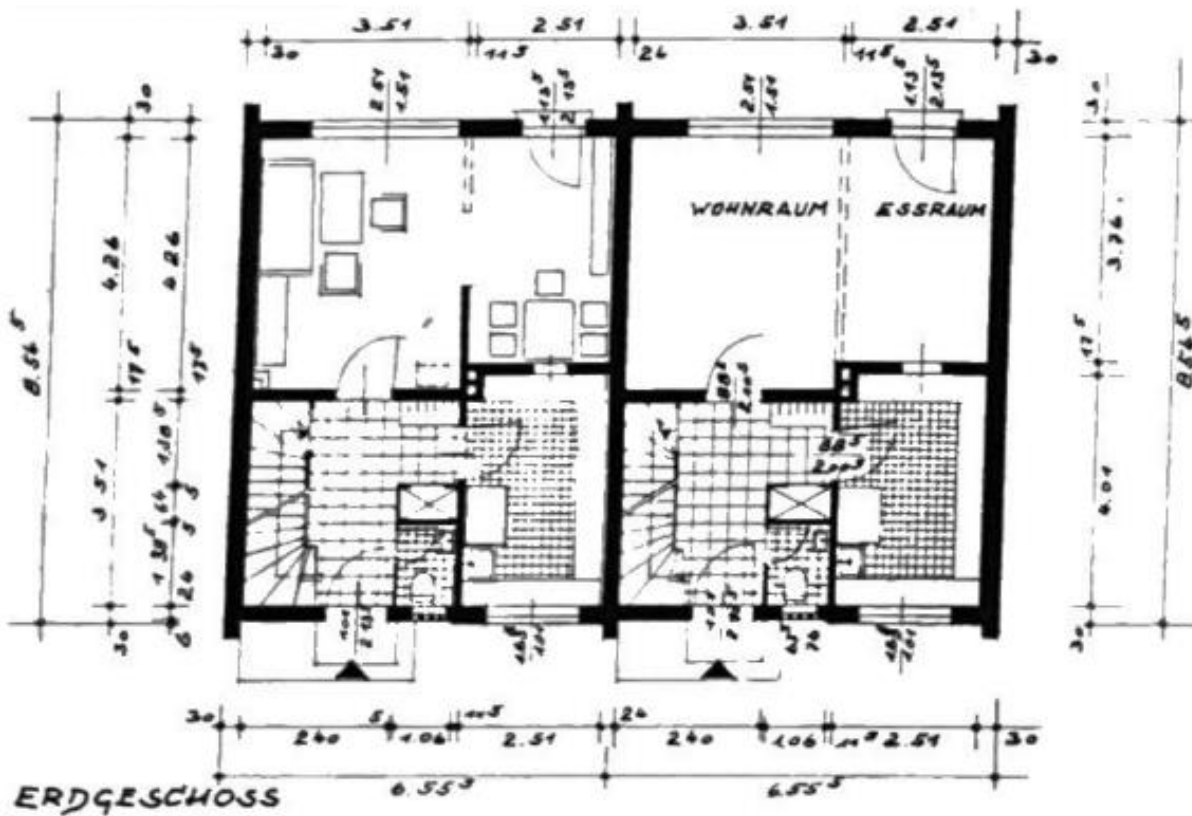
## Querschnitt



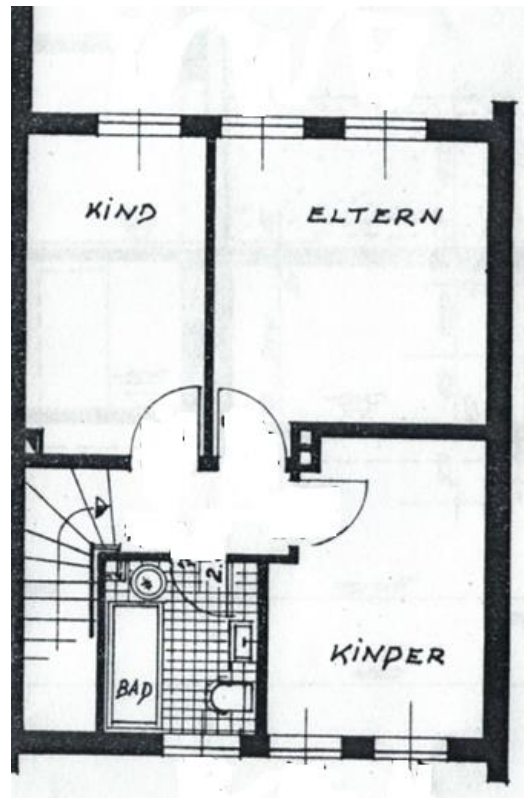
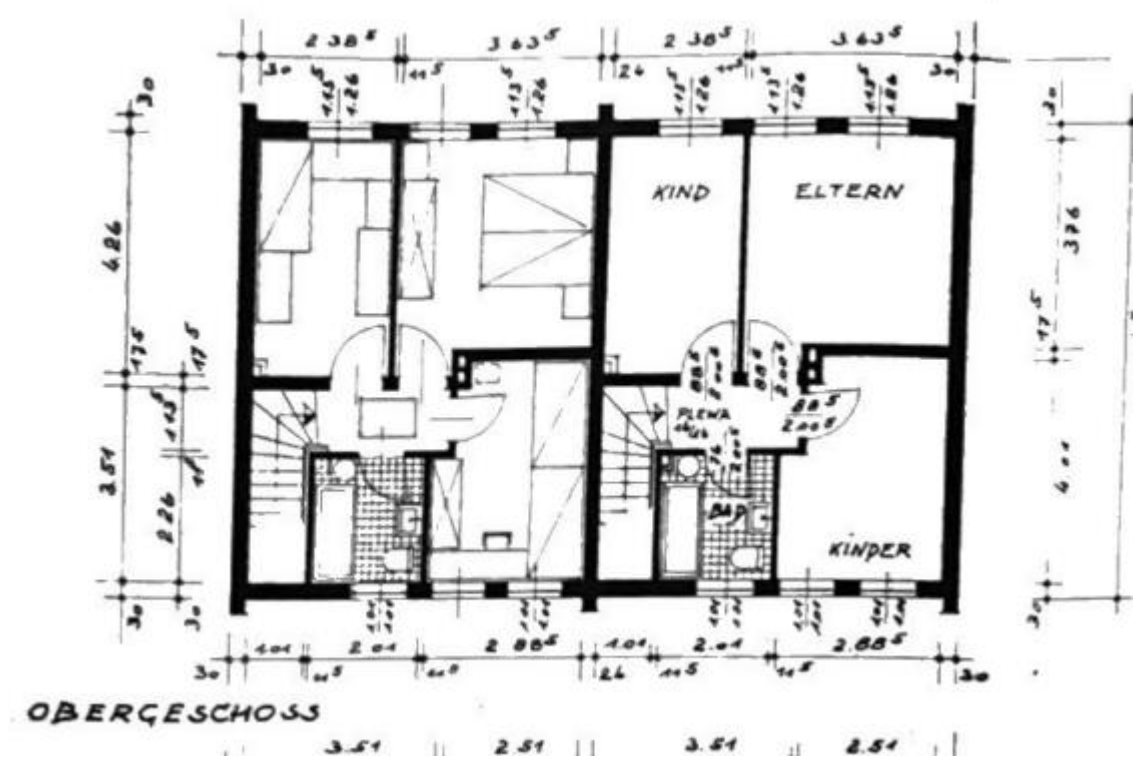
SCHNITT



## Grundrisse Erdgeschoß und Obergeschoß



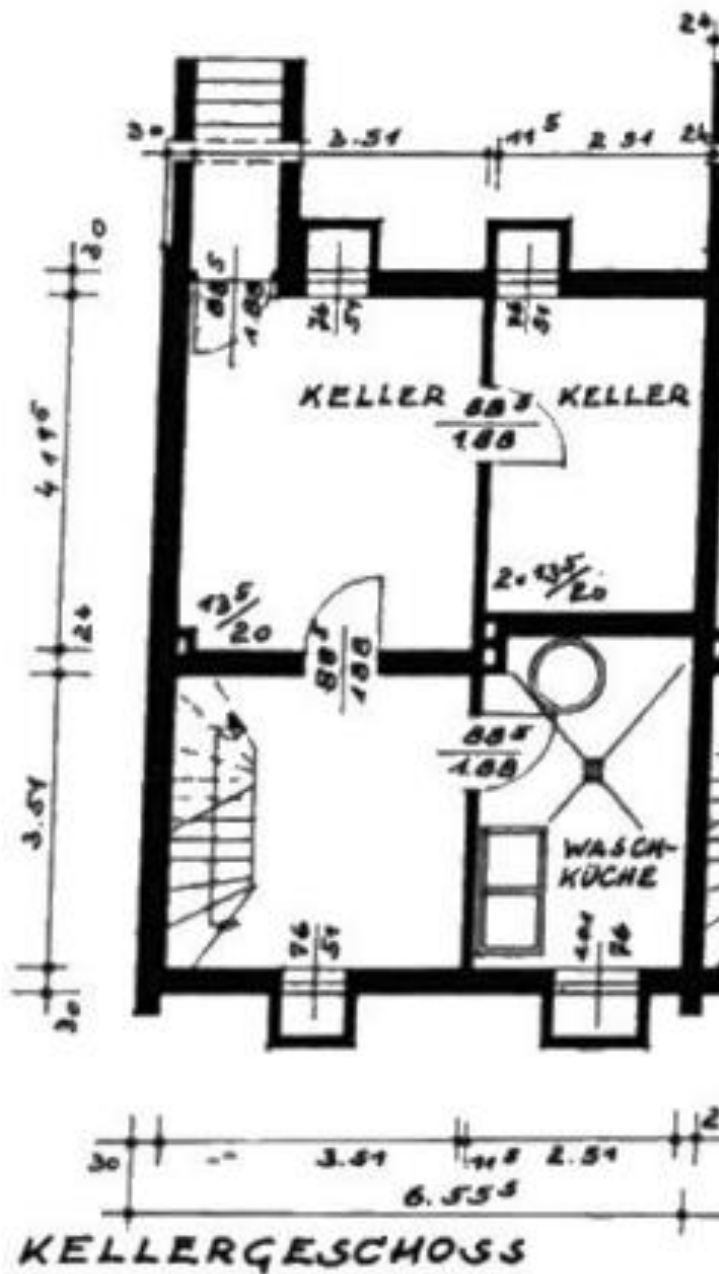








## Grundriss Kellergeschoß



## Bildergalerie Erdgeschoß



Wohnzimmer mit  
großer Fensteranlage





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



**Küche**



**Hausflur**





**Gäste-WC**



**Treppe Obergeschoss**





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Bildergalerie Obergeschoß



**Flur**



**Schlafrum 1**

**Schlafrum 2**



**Schlafrum 3**





## Badezimmer Obergeschoss



## Bildergalerie Kellergeschoß



### Treppenabgang und Flur







## Bildergalerie Kellergeschoß (Technik)

### Heizungsraum



### Waschküche mit Ausgang in den Garten





Vorratsraum

## Dachboden



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. **Erfahren, zuverlässig und freundlich.**



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

**Viel mehr als ein Makler !**

## HOME Immobilien Service

Bettina Lentjes  
Tanja Hartmann Immobilienökonomin

Mobil 0177 31 31 780  
0171 147 50 84

Wurbenden 14  
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081  
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet www.home-immo-service.de



Scan mich !

