

Herzogenrath / Kohlscheid

Reihenhaus mit Garten in naturnaher Lage am Wurmthal

Objektnummer: 26027536



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 270 m²

Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26027536
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1927

Kaufpreis	215.000 EUR
Haus	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

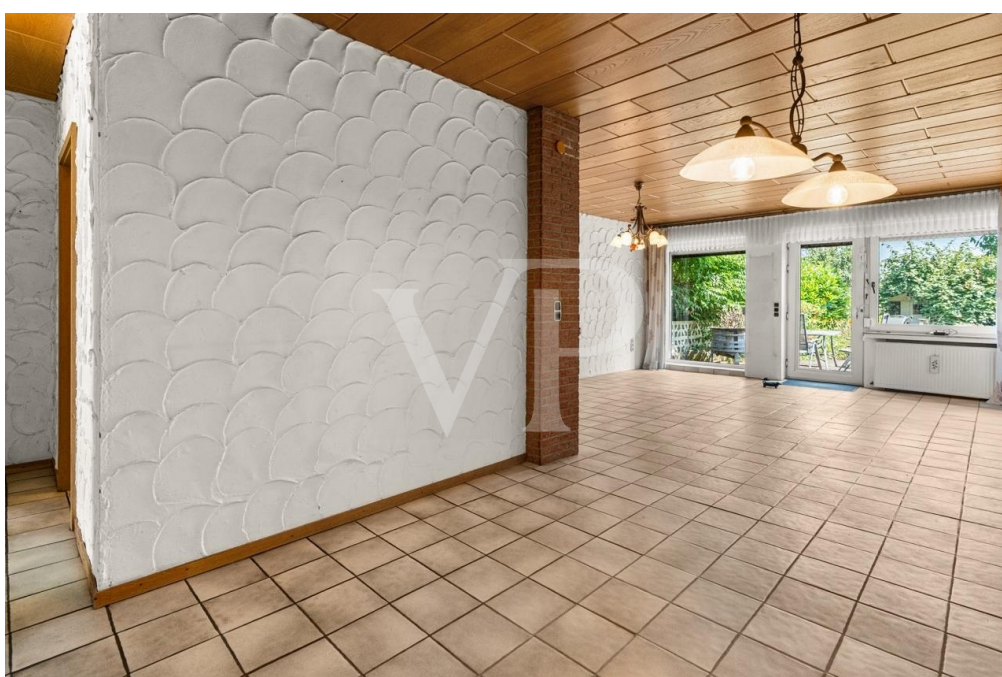
Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	215.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.06.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Die Immobilie



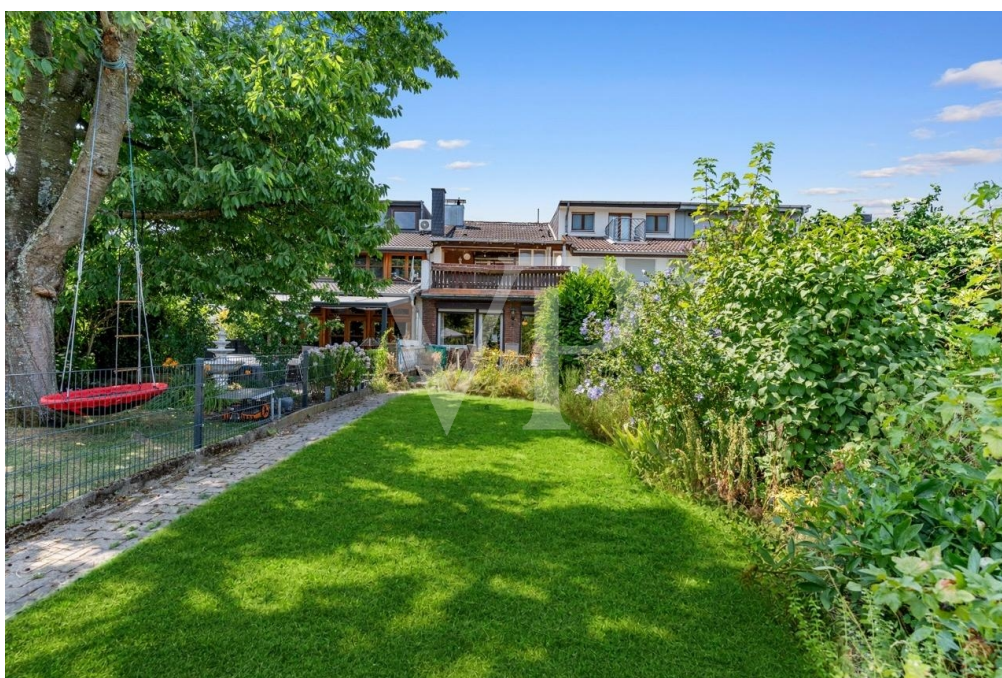
Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

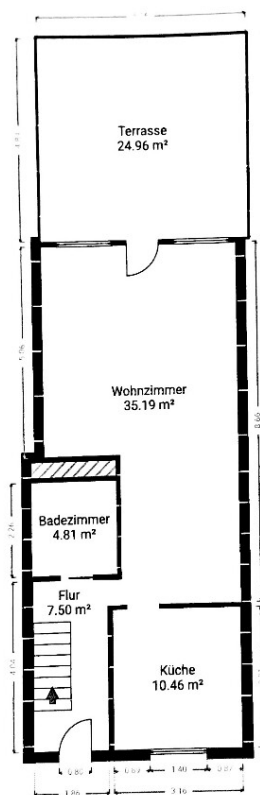
Die Immobilie



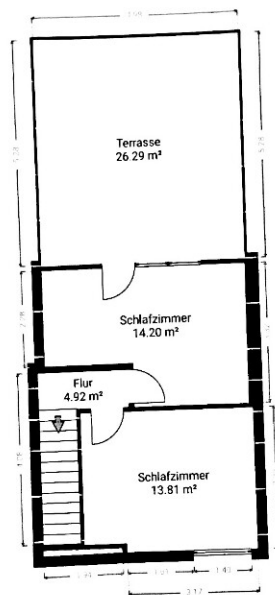
Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Grundrisse

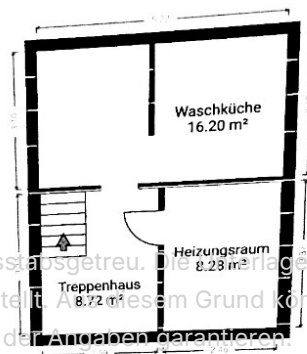
▼ Erdgeschoss



▼ 1. Obergeschoss



▼ Kellergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht massstabgetreu. Die Angaben wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1927 errichtete Reihenhaushaus verfügt über ca. 90 m² Wohnfläche und ein ca. 270 m² großes Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und ist renovierungs- beziehungsweise modernisierungsbedürftig.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, das Treppenhaus, die Küche und das Wohn- und Esszimmer. Von dort besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Wohn- und Esszimmer ist mit einem Fliesenboden und einer holzvertäfelten Decke ausgestattet.

Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche im Holzdesign. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und bietet einen Blick in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer sowie das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen überdachten Wintergarten mit Zugang zum Balkon.

Der Garten umfasst eine Rasenfläche, Beete sowie ein Gartenhaus. Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenraum vor dem Haus.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Bau- beziehungsweise Modernisierungsstand vergangener Jahrzehnte. Insbesondere die Oberflächen, das Badezimmer und Teile der technischen Ausstattung sollten modernisiert werden. Das Haus eignet sich daher vor allem für Käufer, die bereit sind, entsprechende Renovierungsarbeiten durchzuführen und die Immobilie nach ihren Vorstellungen zu gestalten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Kohlscheid, einem Stadtteil von Herzogenrath in der Städteregion Aachen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Geschäfte, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld. Bus- und Bahnverbindungen sind gut erreichbar und ermöglichen eine Anbindung an die umliegenden Städte. Über die Anschlussstelle Aachen-Laurensberg besteht zudem eine gute Verbindung an die A4. Die Aachener Innenstadt sowie die benachbarten Städte Würselen, Alsdorf und Herzogenrath sind in kurzer Zeit erreichbar. Durch die Nähe zu Aachen und zur niederländischen Grenze bietet Kohlscheid eine verkehrsgünstige Lage innerhalb der Städteregion.

Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26027536 - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com