

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Objektnummer LI2022-73

**Herzogenrath - Einfamilienhaus mit 2 Garagen in Herzogenrath!**

## **Eckdaten**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

<b>Wohnfläche</b>	<b>106,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>41,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>436,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.08.2032</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>109.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>OEL</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Lage**

*Herzogenrath bietet über 47.000 Menschen ein Zuhause und ist somit die drittgrößte Stadt im Kreis Aachen. Hier befindet sich ein umfassendes und attraktives Angebot an Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Freizeiteinrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten.*

*Die Immobilie befindet sich in südlicher Lage von Herzogenrath und verfügt durch die Nähe zur Voccartstraße über eine hervorragende Anbindung an das ÖPNV.*

*Von hier aus erreicht man schnell Städte wie Aachen, Würselen oder andere Stadtteile wie Kohlscheid.*

*In fußläufiger Umgebung befinden sich Supermarkt, Bäckerei, Post, Schwimmbad, Apotheke sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.*

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Objektbeschreibung**

*Zum Verkauf steht ein charmantes, sehr gepflegtes und repräsentatives Einfamilienhaus in super Lage von Herzogenrath.*

*Die Immobilie wurde im Jahre 1952 erbaut und über die Jahre laufend modernisiert. Das ca. 462m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zwei geräumige Garagen, einen kleinen Garten sowie einen Hof hinter dem Haus.*

*Die Wohn- und Nutzfläche der Immobilie beträgt ca. 106m<sup>2</sup> und teilt sich auf zwei Etagen auf.*

*Im Erdgeschoss der Immobilie befinden sich das Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche und ein Gäste WC.*

*Das Wohn-Esszimmer ist offen gestaltet und verfügt über einen schönen offenen Kamin, welcher nicht nur eine tolle Atmosphäre schafft, sondern auch an kalten Tagen für Wärme sorgt. Die moderne Küche ist im Kaufpreis bereits enthalten.*

*Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer welches ideal als Kinderzimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Ebenfalls finden Sie hier das geräumige tageslicht Badezimmer.*

*Im Keller befindet sich die Heizung des Hauses sowie ein weiterer Kellerraum welcher hoch gefliest ist.*

*Der Dachboden ist gedämmt und bietet weitere Staufläche.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Ausstattung**

*| 462m<sup>2</sup> Grundstück*

*| 106,06m<sup>2</sup> Wohnfläche*

*| moderne Küche im Kaufpreis enthalten*

*| 2 Garagen*

*| vollunterkellert*

*| gepflegter Keller*

## **Sonstiges**

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?*

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :  
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

*Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.*

*Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).*

*Die Courtage in Höhe von 3,57%(inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.*

*Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

*Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.*

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)