

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Objektnummer LI2023-67

## ***Herzogenrath - Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon & Garage in Kohlscheid***

### ***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>104,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</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>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERT</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.11.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>145.30 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</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**

*Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Herzogenrath Kohlscheid in direkter Nähe zum Kohlscheider Markt.*

*Ebenfalls verfügt Kohlscheid über eine hervorragende Anbindung an das ÖPNV.*

*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.*

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

### **Objektbeschreibung**

*In bester Lage von Herzogenrath Kohlscheid, befindet sich die kürzlich modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines 3-Familienhauses, welches 1982 erbaut wurde.*

*Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung ! Ein weiteres Highlight ist die neue Gas-Heizung aus dem Jahr 2023.*

*Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich:*

- 2 Schlafzimmer*
- ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Zugang auf den großen Balkon*
- eine gut geschnittene Küche, welche ebenfalls Zugang auf den Balkon hat.*
- ein modernes Badezimmer mit italienischen 60x60 Fliesen und bodentiefer Regendusche*
- ein Abstellraum*
- ein Gäste-WC*

*Über eine ausziehbare Treppe innerhalb der Wohnung gelangt man auf den teilweise bereits ausgebauten Spitzboden, welcher sich hervorragend als Hobbyraum, Gäste-Zimmer oder Atelier eignet. Diese Fläche ist in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten.*

*Eine Garage mit elektrischem Tor rundet das tolle Angebot ab.*

*Im Keller befindet sich Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner.*

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Ausstattung**

*| Top Lage von Herzogenrath Kohlscheid*

*| Heizung aus 2023 !*

*| Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung*

*| elektrische Garage*

*| ca.104m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzliche Atelierfläche im Spitzboden*

*| top modernes Badezimmer mit italienischen 60x60 Fliesen und bodentiefer Regendusche*

*| 190,-€ Hausgeld*

*| sofort einzugsbereit*

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **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.*

*Wir weisen darauf hin, dass der Geschäftsführer der Firma Luxen Immobilien ebenfalls Miteigentümer dieser Immobilie ist.*

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

## Telefon Zentrale

02401 6066595

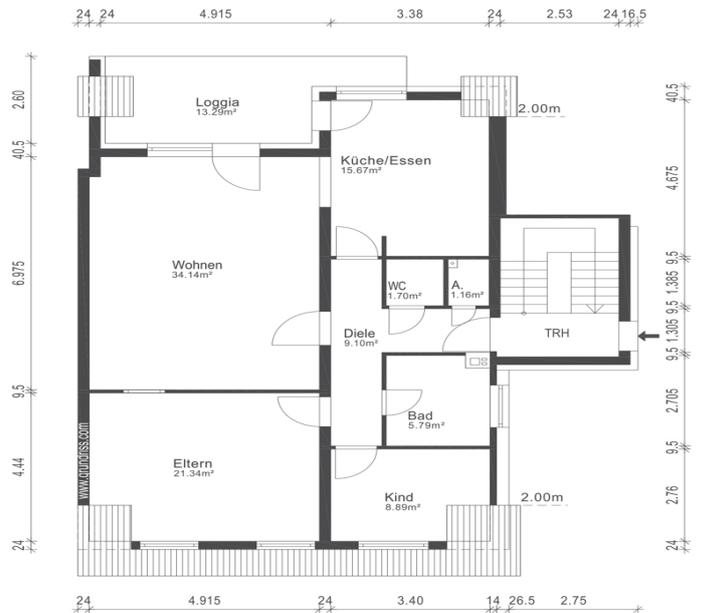
## Mobil

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](#)