



Objektnummer LI2025-51

Herzogenrath - Dachgeschossausbau 2025 - 2-Zimmer Wohnung (2 verfügbare Wohnungen)

Eckdaten

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Kaltmiete	700,00 €
Warmmiete	870,00 €
Nebenkosten	170,00 €
Kaution	1.600,00 €
Wohnfläche	65,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1966
Zustand	TEIL VOLLSANIERT
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.11.2032
Energiekennwert	148.20 kWh/(m²*a)
Energieträger	OEL
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1966
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Die Wohnung befindet sich auf der Geilenkirchener Straße 25 in Herzogenrath mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Cafés und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektbeschreibung

WICHTIG ! Wir bitten Sie eine vollständige Kontaktanfrage auf Immoscout24 zu stellen. Bei Interesse bitten wir Sie folgende Unterlagen per Mail an uns zu verschicken, mir melden uns bezügliches eines Termins bei Ihnen !

Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Charme und moderner Ausstattung (Baujahr 2025)

Es gibt im Dachgeschoss derzeit 2 verfügbare Wohnungen - DG links und DG rechts (siehe Bilder)

Objektbeschreibung:

Diese hochwertig ausgebaute Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahre 1966. Der Ausbau wurde im Jahr 2025 abgeschlossen und vereint moderne Ausstattung mit dem besonderen Flair sichtbarer Holzbalken.

Mit ca. 65 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein helles, offenes Wohngefühl – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität und Atmosphäre legen.

Ausstattungs Highlights:

Wohnfläche: ca. 65 m²

2 Zimmer

Etage (Dachgeschoss, ohne Aufzug)

Hochwertige 60x120 cm Feinsteinzeugfliesen im Bad. Pflegeleichter Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen

Sichtbare Holzbalken für rustikalen Charme

Tageslichtbad mit moderner Dusche

Heller, großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

Optional: Garage: 80 € / Monat oder Außenstellplatz: 40 € / Monat

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 800 € / Monat

Nebenkosten (inkl. Heizung): 190€ / Monat

Gesamtmieta: 890€ / Monat (zzgl. Garage oder Stellplatz bei Bedarf)

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

***Kaution: 1.600 € (2 Kaltmieten)
Bezugsfrei: nach Vereinbarung***

***Für Ihre Bewerbung bitten wir um folgende Unterlagen:
Ausgefüllte Mieterselbstauskunft (wird nach Anfrage automatisch zugeschickt)
Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate***

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 65 m²

2 Zimmer

Etage (Dachgeschoss, ohne Aufzug)

Hochwertige 60x120 cm Feinsteinzeugfliesen im Bad. Pflegeleichter Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen

Sichtbare Holzbalken für rustikalen Charme

Tageslichtbad mit moderner Dusche

Heller, großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

Optional: Garage: 80 € / Monat oder Außenstellplatz: 40 € / Monat

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.

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](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



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](#)