



**Objektnummer LI2025-7**

***Würselen / Bardenberg - renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon & Kamin***

***Eckdaten***

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaufpreis</b>	<b>189.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>156,85 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>72,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>12,0 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>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.12.2032</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>93.10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</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](#)

## **Lage**

*Die Kirchenstraße befindet sich in einem etablierten Wohngebiet des Stadtteils Bardenberg, der zur Stadt Würselen gehört. Diese Lage zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnkomfort und guter Anbindung an städtische Infrastrukturen.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, die regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Städten sowie zum Würseler Zentrum bieten. Die Autobahnauffahrt zur A44 ist ebenfalls schnell erreichbar, was Pendlern eine zügige Anreise nach Aachen und in andere wirtschaftliche Zentren der Region ermöglicht.*

*Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte und lokale Geschäfte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und decken den täglichen Bedarf ab. Zudem ist das Stadtzentrum von Würselen in kurzer Distanz erreichbar, wo sich eine größere Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten befindet.*

*Für Familien mit Kindern sind mehrere Bildungseinrichtungen in der Nähe vorhanden. Diverse Schulformen und Kindergärten befinden sich in Würselen, Herzogenrath und Kohlscheid.*

*Die Kirchenstraße und ihre Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Nahegelegene Grünflächen, Parks und Spielplätze laden zu Outdoor-Aktivitäten ein und bieten Raum für sportliche Betätigung sowie Erholung. Lokale Sportvereine fördern eine aktive Freizeitgestaltung.*

*Insgesamt bietet die Lage in Würselen-Bardenberg eine attraktive Wohnqualität, die sowohl Ruhe als auch gute Erreichbarkeit vereint.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Objektbeschreibung**

*Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im wunderschönen Würselener Stadtteil Bardenberg.*

*Auf ca. 76m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 2 gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, ein Wohnzimmer mit Kamin, eine Küche sowie ein Flur. Zur Wohnung gehört zusätzlich ein Keller.*

*Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den einladenden Flur, der als zentraler Ausgangspunkt für die weiteren Räume dient. Der Flur verbindet die verschiedenen Bereiche der Wohnung harmonisch miteinander.*

*Eine Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten.*

*Diese Wohnung vereint eine praktische Raumaufteilung mit einem freundlichen Ambiente. Sie ist ideal für Familien und Paare, die eine harmonische Wohnatmosphäre suchen.*

## **Ausstattung**

*| Wohnfläche: ca. 76m<sup>2</sup>*

*| Kamin*

*| 3 Zimmer*

*| Balkon*

*| Kellerraum*

*| Tageslichtbad*

*| Einbauküche inkl.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **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.*

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

*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](mailto: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](#)