



Objektnummer LI2025-77

Hergenrath - Residenz Country View - Wohnung A1

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

348.500,00 €

Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	92,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2024
Zustand	NEUWERTIG

Energieausweis

Gültig bis	10.11.2034
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr	2024
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Lage

Die verkehrsgünstige Lage macht die Residenz Country View besonders attraktiv: Aachen ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die nahegelegene Autobahn A3, die eine schnelle Verbindung Richtung Lüttich, Maastricht oder Köln ermöglicht.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Der nahegelegene Aachener Wald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zur aktiven Erholung in der Natur ein.

Ob für Berufspendler, Familien oder Ruhesuchende – hier wohnen Sie ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Die großzügige Wohnung A1 befindet sich im linken Erdgeschoss und bietet ca. 92 m² Wohnfläche.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus folgende Räume bequem erreichbar sind: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, das hochwertige Badezimmer mit großer italienischer Dusche, Doppelwaschtisch und stilvoller Ausstattung, das Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum mit eigenem Waschbecken, welcher zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Reinigungsutensilien bietet und auch für Waschmaschine und Trockner optimal vorbereitet ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet das rund 40 m² große Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küchenecke – ein offener, lichtdurchfluteter Raum, der durch bodentiefe Fenster eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

Die großzügigen Glasflächen sorgen zu jeder Tageszeit für eine freundliche, helle Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Terrassen, die der Wohnung eine ganz besondere Qualität verleihen: eine große, teils überdachte Terrasse, ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien, sowie eine zweite kleinere Terrasse, die zusätzlichen Freiraum schafft – sei es für den Morgenkaffee oder als Rückzugsort.

Ein Innenstellplatz, ein Außenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum sind pro Wohnung obligatorisch und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein Aufzug verbindet alle Etagen barrierefrei und sorgt für ein müheloses Erreichen jeder Wohnung.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

- | ***Neubauprojekt in begehrter Lage an der Aachener Straße in Hergenrath***
- | ***Wohnfläche 92qm***
- | ***40 m² großer Wohn- und Essbereich***
- | ***Hochwertiges Bad mit italienischer Dusche***
- | ***Gäste-WC separat***
- | ***Abstellraum mit eigenem Waschbecken + Anschluss für Waschmaschine & Trockner***
- | ***Große, teils überdachte Terrasse – ideal zum Entspannen***
Kleine Terrasse – perfekt für Frühstück oder Rückzug
- | ***Zeitloses Design und hochwertige Ausstattung***
- | ***Barrierefreier Zugang dank Aufzug auf allen Etagen***
- | ***Zuzüglich: Außenstellplatz 7.500€, Innenstellplatz 25.000€ und Keller 4.000€***
- | ***Die angegebenen Preise verstehen sich zuzüglich Kaufnebenkosten (Notar, MwSt.).***

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.

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](#)



Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)