



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DEm-57793

Das Besondere mit viel Platz

Eckdaten

Kaufpreis **659.000,00 €**

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	238,0 m²
Nutzfläche	170,0 m²
Grundstücksfläche	1.042,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1993
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

06.09.2034

53,96 kWh/(m²*a)

Ja

Öl

B

07.09.2024

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Viertel von Aldenhoven Niedermerz. Dieses charmante Dorf hat eine überschaubare Einwohnerzahl, was eine enge Gemeinschaft und ein sicheres Umfeld fördert. Der attraktive Altersdurchschnitt von 37 Jahren macht es zu einem lebendigen, jedoch gleichzeitig entspannten Ort zum Leben.

Ein bedeutender Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu mehreren Bushaltestellen, wie Marcel-Breuer-Straße und Niedermerz Ortsmitte, die beide in etwa zwei Gehminuten zu erreichen sind. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, was eine hervorragende Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden gewährleistet. Besonders für Familien mit Kindern sind diese Verbindungen ideal, um Schulen und Freizeiteinrichtungen bequem zu erreichen.

Für den täglichen Bedarf gibt es Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der nächste große Supermarkt ist nur eine kurze Autofahrt entfernt. Auch wenn das Angebot an Abendunterhaltung und kulturellen Einrichtungen eher gering ist, bieten die umliegenden Städte eine Vielzahl solcher Aktivitäten und sind schnell erreichbar.

Die Nähe zur A44 und A4 ermöglicht schnelle Verbindungen zu größeren Städten wie Aachen und Köln und somit auch zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen. Die Entfernung zum nächstgelegenen internationalen Flughafen Düsseldorf beträgt rund eine Stunde Fahrtzeit, was Geschäftsreisende und Urlaubsreisende gleichermaßen schätzen werden.

Für Freizeit- und Sportliebhaber gibt es in der nahen Umgebung mehrere Optionen, einschließlich der beschaulichen Natur rund um den Merzbach. Sehenswürdigkeiten wie die Kirche St. Johannes der Täufer tragen zum historischen Charme der Gegend bei. Auch ausreichend Parkmöglichkeiten sind vorhanden, der nächste Parkplatz liegt nur wenige Schritte vom Haus entfernt.

Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün. Hier zeigt sich das harmonische Bild einer friedlichen Wohngegend. Ohne Durchgangsverkehr bietet sie Sicherheit, besonders für spielende Kinder. Der geringe Leerstand in der Nachbarschaft unterstreicht die Attraktivität dieses Wohngebietes.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Ruhe, Gemeinschaft und guter Anbindung. Die Lage ist besonders für Familien, Berufspendler und Menschen, die das Leben in einem kleineren, aber gut vernetzten Dorf schätzen, bestens geeignet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen bei dieser einzigartigen Immobilienegelegenheit in Aldenhoven Ortsteil Niedermerz! Das Haus bietet eine Kombination aus großzügigem Raumangebot und einem einladenden Grundstück. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 1024 qm und einer Wohnfläche von ca. 230 qm, stellt dieses Objekt ein besonderes Highlight auf dem lokalen Immobilienmarkt dar.

Der Verkauf erfolgt für Käufer PROVISIONSFREI !!!

Das Haus wurde vom Eigentümer 2021 umfassend renoviert. Alle Böden, alle Decken, alle Wände und die Innentüren des Hauses wurden erneuert. Das Bad im Obergeschoß wurde 2023 komplett erneuert. Der Garagenspeicher wurde neu isoliert und ausgebaut. Heizung, Rolladen, Licht sind über Smart Home gesteuert.

Dieses liebevoll gepflegte Haus ist perfekt für Familien oder jene, die viel Platz für sich und ihre Liebsten benötigen. Auf insgesamt sieben Zimmern verteilt, bietet das Haus ausreichend Wohn- und Arbeitsbereiche, um individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Ob Sie ein Homeoffice benötigen, ein Spielzimmer für die Kinder einrichten möchten oder einfach nur zusätzliche Gästezimmer wünschen, hier finden Sie die passende Raumaufteilung.

Die Immobilie besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Zimmer. Jedes Zimmer ist großzügig bemessen und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die gestalterischen Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt und lassen Raum für Ihre persönlichen Einrichtungsideen.

Der Außenbereich umfasst einen gepflegten Garten, der vielseitig nutzbar ist – sei es für entspanntes Gärtnern, als Spielbereich für Kinder oder für gemütliche Abende im Freien. Ein solcher Rückzugsort ist nicht nur in der jetzigen Zeit von unschätzbarem Wert.

Die Lage in Aldenhoven bietet zudem zahlreiche Vorteile: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die verkehrsgünstige Lage des Hauses ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an nahegelegene Städte und wichtige Verkehrsknotenpunkte.

Dieses Haus ist ein ideales Domizil für alle, die Wert auf viel Platz, eine gute Anbindung und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Objekt zu bieten hat und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **Helle Räume**
- **Bad, Gäste-WC, Keller sind gefliest**
- **alle übrigen Zimmer Eiche Echtholzdielen und Echtholz Parkett**
- **Kabelfernsehn (Internet 1 Gigabit möglich)**
- **Moderne Beleuchtung (Smart Home)**
- **Elektrische Rolladen (Smart Home)**
- **Smart Home**
- **Ölzentralheizung**
- **Fussbodenheizung**
- **Großer Garten mit Terrasse**
- **Doppel Garage**
- **Sauna**
- **Keller**

Für dieses Haus ermöglichen wir Ihnen jederzeit eine virtuelle 3D-Besichtigung. Diese erreichen Sie über das Feld Anbieter kontaktieren. Geben Sie dort bitte Ihre Kontaktdaten ein und Sie bekommen im Anschluss per Mail ein ausführliches Exposé und zusätzlich den 3D-Rundgang zugesendet.

Natürlich machen wir für Sie auch noch echte Besichtigungen! Die dafür geltenden Bestimmungen besprechen wir mit Ihnen dann gerne individuell. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses wundervolle Haus schon bald näherbringen zu können!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Immobilien-Börsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail an! Bei Kontaktaufnahme geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.

Der Verkauf erfolgt für Käufer PROVISIONSFREI !!!

Sie haben auch ein Haus oder eine Wohnung zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernimmt FALC Immobilien daher keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

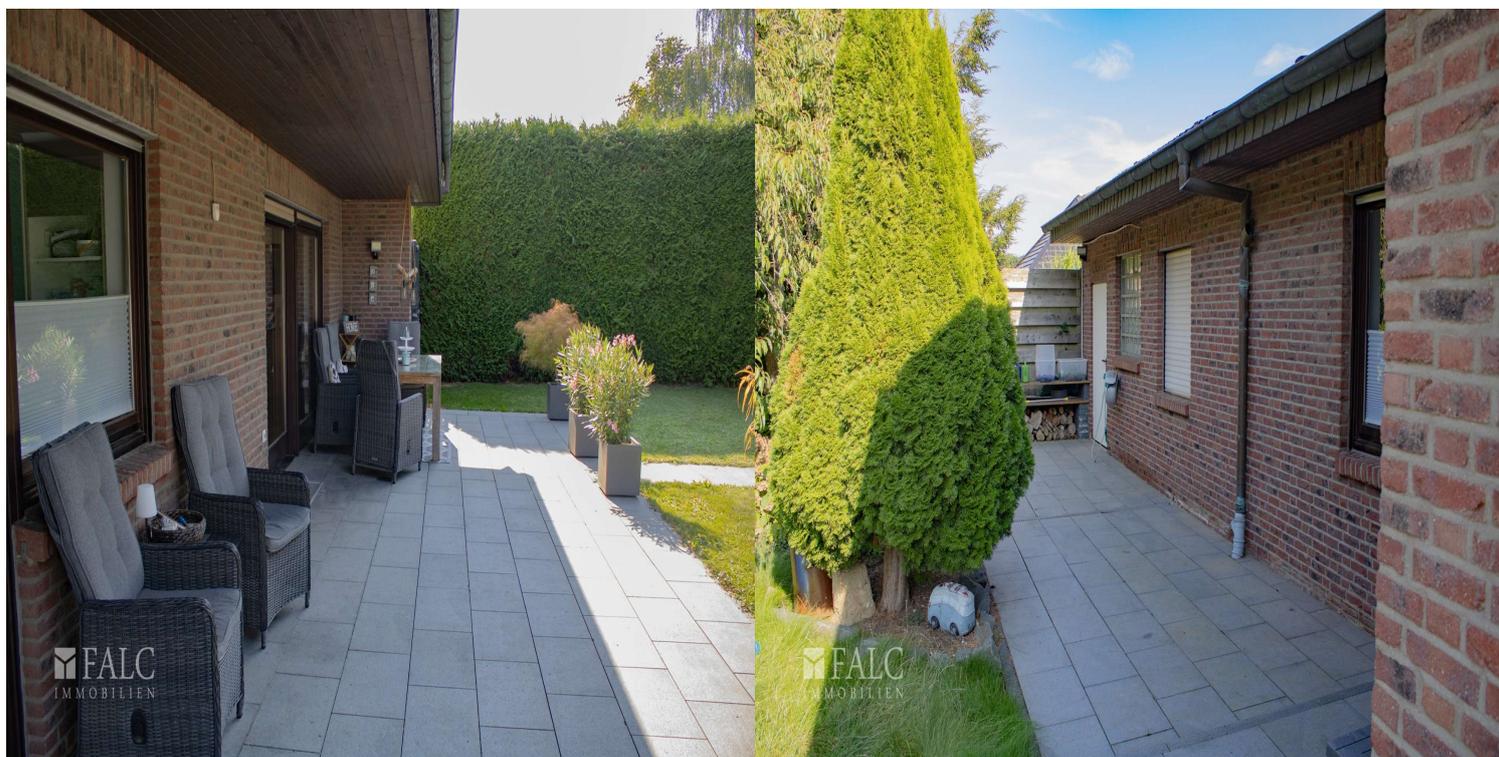
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

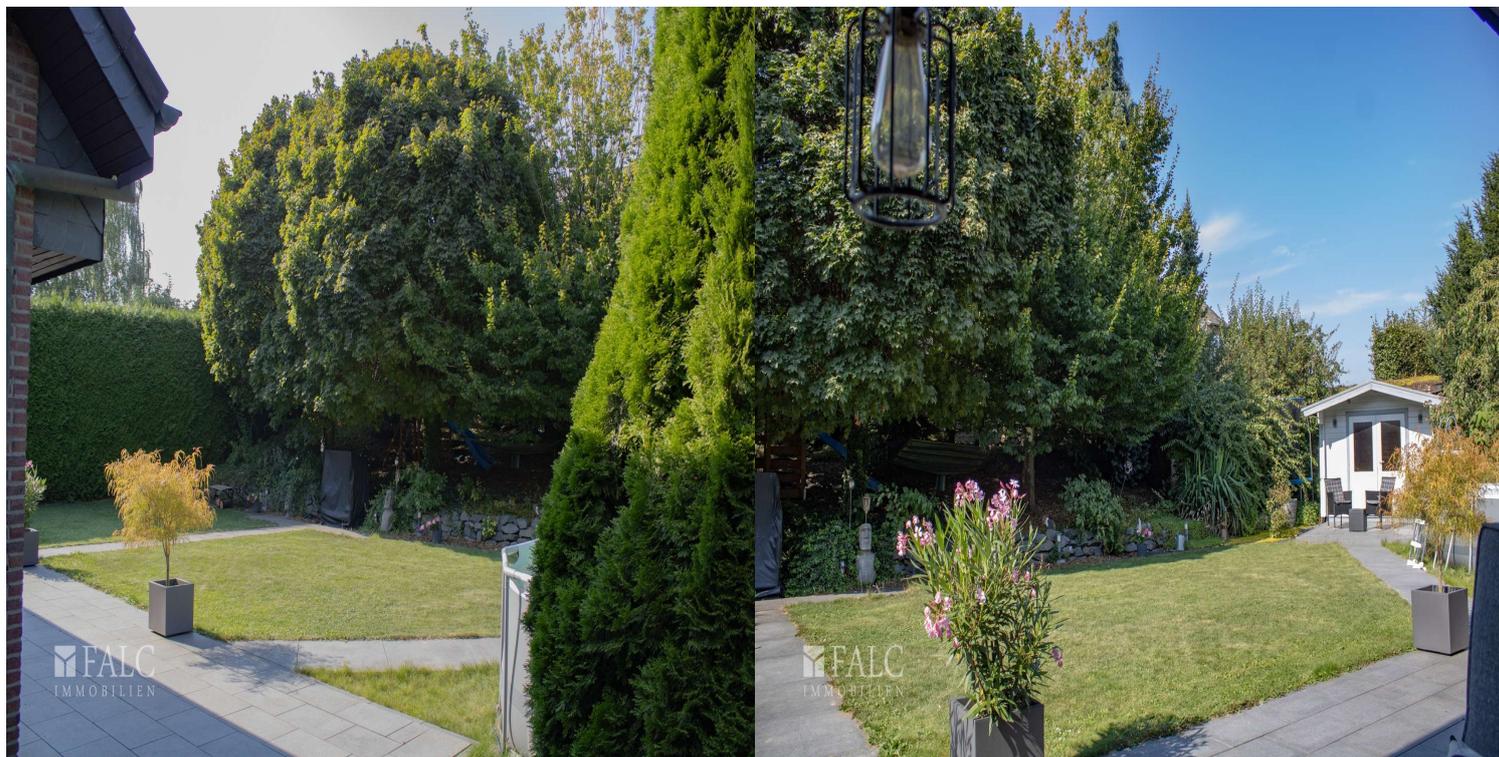
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



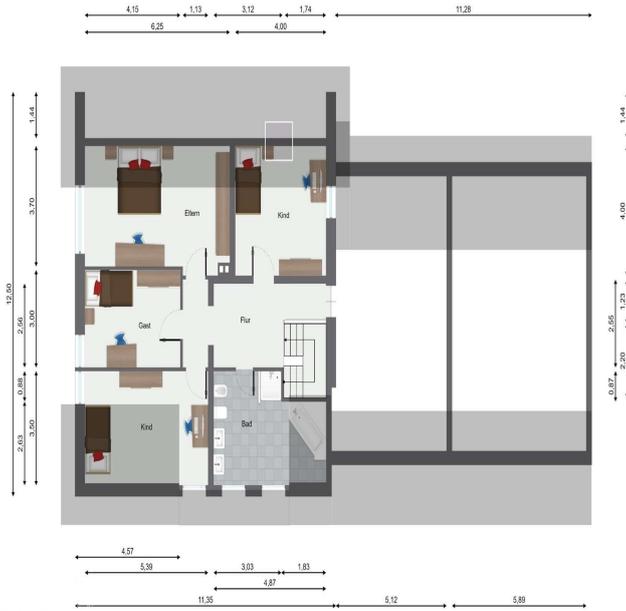
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Kellergeschoss

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)