



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HaGo-74038

**Tolles Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Eschweiler!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**284.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>155,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>372,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1899</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Die Immobilie liegt in einer gut angebenen und familienfreundlichen Umgebung in Eschweiler. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen macht diesen Standort besonders attraktiv. Die nächste Bushaltestelle, Röthgen Oberdorf, ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für Autofahrer ist die Autobahn ebenfalls schnell erreichbar, was eine flexible Mobilität gewährleistet. Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Köln/Bonn, der in ca. einer Stunde mit dem Auto erreichbar ist.*

*Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine Vielzahl an Möglichkeiten. Der nahegelegene Spielplatz ist ideal für die Kleinen, um sich auszutoben. Zudem befindet sich die inklusive Kindertagesstätte Am Ringofen in der Nähe, was den Alltag für Familien erleichtert.*

*Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Das Willi-Bertram-Stadion und der Sportverein SV Falke Bergrath 1924 e.V. sind in der Nähe und bieten zahlreiche Sportmöglichkeiten.*

*Kulturell Interessierte können die historische Burg Röthgen erkunden, die ebenfalls in der Umgebung liegt. Diese Sehenswürdigkeit bietet nicht nur einen Einblick in die Geschichte der Region, sondern auch eine schöne Kulisse für Spaziergänge.*

*Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus guter Anbindung, familienfreundlichen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag angenehm gestalten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Willkommen in diesem charmanten Haus aus dem Jahr 1899, mit einer Wohnfläche von 155m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Platz für zwei Familien. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der mit schönen alten Fliesen und einer neuwertigen Eingangstür beeindruckt.*

*Von der Diele aus gelangen Sie in die erste Wohnung, links befindet sich das großzügige schöne helle Wohnzimmer, mit Laminatboden in Holzoptik. Die moderne Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort, ein nützlicher Abstellraum, ein Bad, sowie das Kinderzimmer runden die untere Wohnung ab.*

*Im 1. und 2. Obergeschoss befindet sich die zweite Wohnung.*

*Vom Treppenhaus gelangt man ins große, helle, freundliche Wohnzimmer.*

*Die Räume haben durch ihre besondere Höhe einen ganz herrschaftlichen Charm.*

*Vom Flur oder auch vom Wohnzimmer gelangt man in die Küche.*

*Es schließt das Esszimmer und ein tolles neuzeitliches Bad mit Epoxidharzboden an.*

*Vom Bad aus erreicht man den Balkon.*

*Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und bietet einen schönen Blick in den Garten,*

*sowie über den Stadtteil Bergrath bis Bohl und zum Stadtwald.*

*Im 2. Obergeschoss befinden sich noch 3 Räume, welche individuell genutzt werden können. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz und ist ideal für Kinder oder als Arbeitszimmer geeignet.*

*Der weitläufige Garten ist ein Highlight des Hauses. Hier können Kinder spielen, während Sie die Ruhe genießen. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten zur Lagerung.*

*Dieses Haus vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten und ist ideal für Familien, die ein Zuhause mit Charakter suchen.*

*In 10 Minuten erreicht man fußläufig den schönen Stadtwald mit Trimm Dich Pflad und 3 Waldrestaurants, ein Waldrestaurant betreibt ein Außen Gehege mit Dammwild und Außengastronomie. Im Sommer und Herbst ergibt sich ein toller Ausblick über Eschweiler und angrenzende Nachbarorte.*

*Die Immobilie eignet sich auch als Anlageobjekt. Weiteres erfahren Sie persönlich.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**+ Alle Highlights auf einen Blick! +**

- + Helle Räume mit hoher Decke**
- + Schönangelegter Garten**
- + Innenhof**
- + Balkon**
- + zentrale Lage**
- + Gewölbekeller mit Möglichkeit zur Weinlagerung**

## **Sonstiges**

**+ Wichtige Informationen +**

**Sie erreichen uns 24/7:**

**Telefon: 02452 - 670 66 88 (Büro Heinsberg: erreichbar 24h)**

**Besuchen Sie uns vor Ort nach Absprache in unserem Büro:**

**Geilenkirchener Straße 13-15, 52525 Heinsberg**

**Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**FALC Immobilien - Kreis Heinsberg - Ihre Immobilienexperten für die Region**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

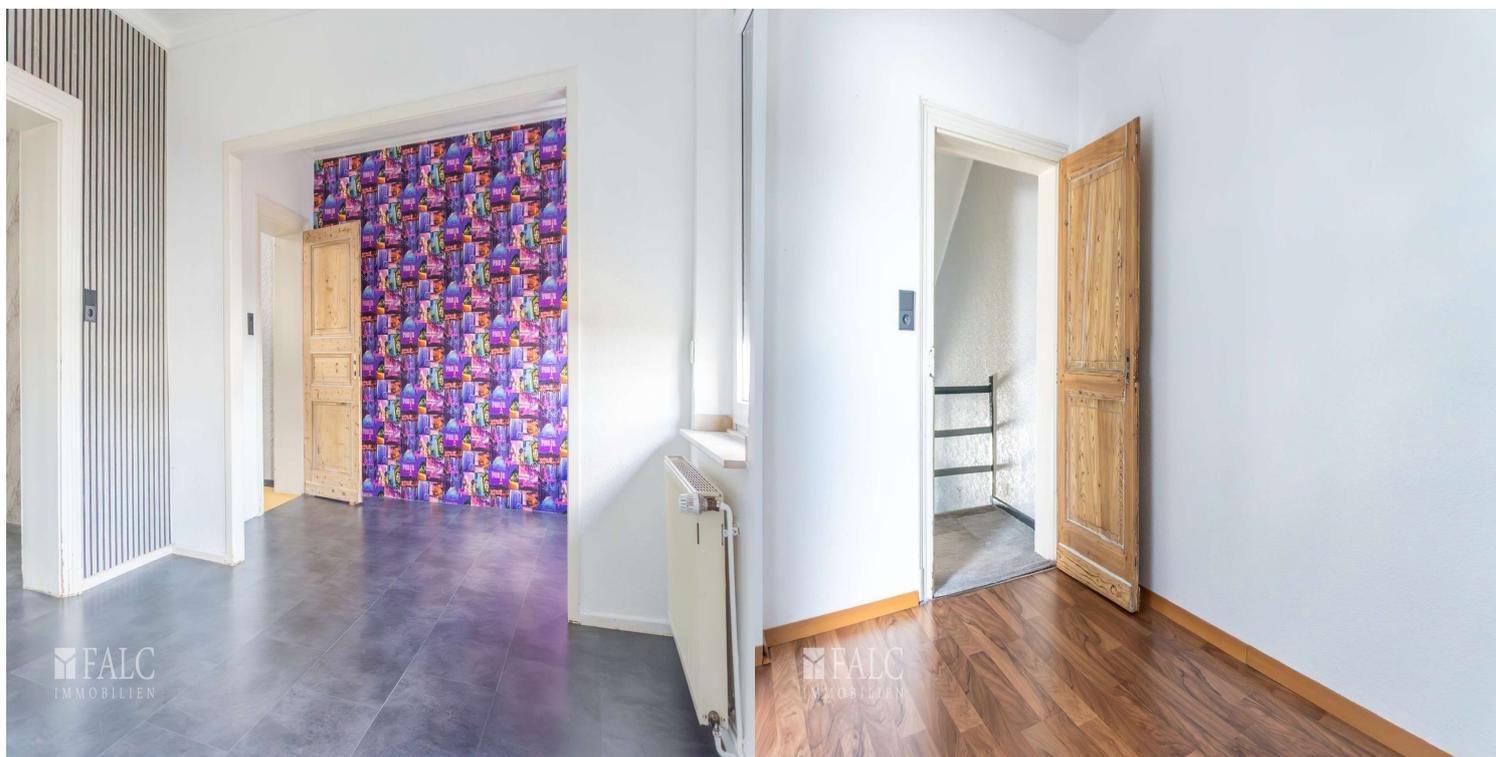
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

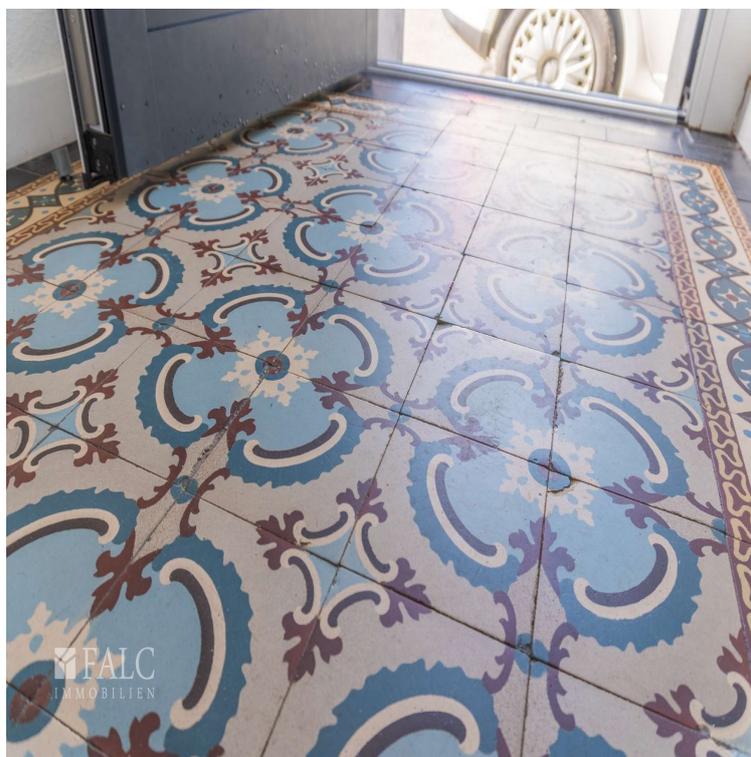
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)