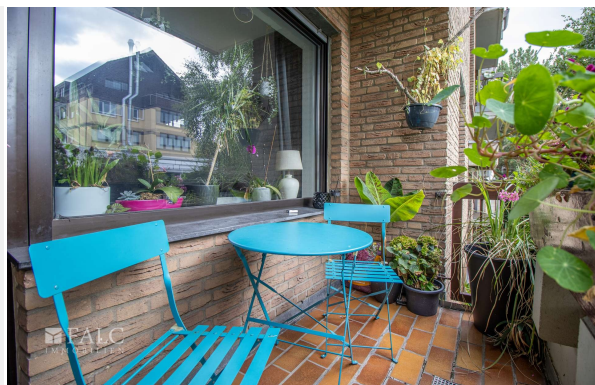




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuPi-71883

Großzügige Wohnung in Herzogenrath- ideal zum Wohlfühlen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

159.000,00 €

3,57% inkl. MwSt. nach notarieller Beurkundung inkl. MwSt.

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	82,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1981
Zustand	Modernisiert
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieeffizienzklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Eigentumswohnung liegt in einer äußerst attraktiven und zugleich ruhigen Wohnlage in Herzogenrath, in der Nähe des soziokulturellen Zentrums „Klösterchen“. Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnbebauung in Anliegerstraßen geprägt und zeichnet sich durch geringe Verkehrsbelastung, gepflegte Umgebung sowie eine hohe Wohnqualität aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und kleinere Einzelhändler sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso finden sich in der Umgebung Kindergärten und Schulen, wodurch Familien sowie Pendler ein hohes Maß an Komfort genießen. Auch Ärztliche Versorgungsstellen und Apotheken sind ohne großen Aufwand erreichbar, so dass alle wesentlichen Einrichtungen nahe liegen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof Herzogenrath bietet ausgezeichnete Verbindungen, unter anderem nach Aachen. Dies macht die Wohnlage besonders interessant für Berufspendler und alle, die regelmäßig auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind.

Für Naturfreunde und Erholungssuchende ist das Untere Broichbachtal südlich von Noppenberg nur einen Katzensprung entfernt. Hier finden Sie idyllische Spazier- und Radwege, Wasserläufe und naturnahe Flächen, die sich ideal für entspannte Nachmittage oder Wochenendausflüge ins Grüne eignen.

Dank dieser Kombination aus ruhigem, naturnahem Umfeld und zugleich guter Infrastruktur, Verkehrs- und Versorgungsanbindung ergibt sich an dieser Adresse eine außerordentlich attraktive Wohnlage – sowohl für Eigennutzer als auch als wertstarke Kapitalanlage.

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

Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung wurde im Jahr 1990 in solider Massivbauweise errichtet und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. 86 m² verteilen sich insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine separate Küche, eine Diele sowie ein Badezimmer. Der durchdachte Grundriss schafft ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnkomfort und Funktionalität.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die zusätzlichen Wohnwert bieten: Während der eine Balkon ideale Bedingungen für entspannte Sonnenstunden schafft, lädt der zweite zu gemütlichen Abendstunden im Freien ein. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht in allen Wohnbereichen und unterstreichen die angenehme Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das durch eine ansprechende Architektur und kontinuierliche Instandhaltung überzeugt. Dank der soliden Bauweise und der laufenden Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Gesamtzustand.

Aktuell ist die Wohnung vermietet, was sie nicht nur für Eigennutzer interessant macht, sondern auch eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger bietet. Die Kombination aus zentraler Lage, durchdachtem Grundriss und gepflegtem Umfeld macht dieses Angebot besonders reizvoll.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer modernen und komfortablen Ausstattung. Sämtliche Fenster sind doppelt verglast und sorgen so für eine angenehme Wärmedämmung sowie Ruhe im Alltag. Die Fußbodenheizung schafft in allen Räumen ein behagliches Wohnklima und ermöglicht ein flexibles Möblieren ohne störende Heizkörper.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die zusätzlichen Freiraum im Freien bieten – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Stunden. Der Bodenbelag aus Laminat verleiht den Wohnräumen eine gepflegte und zeitlose Optik.

Das Badezimmer ist großzügig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche, wodurch sich Komfort und Funktionalität bestens vereinen. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der praktischen Stauraum für persönliche Dinge bietet.

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

Sonstiges

Besuchen Sie auch unseren virtuellen Rundgang unter folgendem Link:

<https://app.immoviewer.com/portal/room/0375>

Gerne vereinbaren wir nach dem virtuellen Rundgang einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen vor Ort. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Julia Pifer (+49 (0) 16093908290)

Immobilienvertrieb

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen

Theaterstraße 46

52062 Aachen

Wir freuen uns auf Sie!

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)