



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-60916

Genießen Sie schon die Lorbeeren Ihres Erfolgs? Dieses Haus wäre ein Anfang...

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

599.000,00 €

3,57 % (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis 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	261,3 m²
Grundstücksfläche	1.044,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Laminat, Fliesen
Kamin	
Befuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.03.2035
Energieträger	Flüssiggas
Wärmewert	92.37
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	05.03.2025
Geltende EnEV	2014
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich nordwestlich vom Zentrum Herzogenrath, im Wohngebiet "Hofstadt".

Bis in das Zentrum von Herzogenrath benötigen Sie lediglich 5 Fahrminuten. Umliegende Orte sind zum Beispiel Übach-Palenberg (ca. 6 Fahrminuten).

Das angrenzende Naturschutzgebiet "Ottilie" beginnt direkt hinter Ihrem Grundstück und umfasst unter anderem einen kleinen See, der in der ehemaligen Braunkohle-Ausgrabung angelegt wurde - ein wunderbarer Ort mit umliegendem Wald und Feldern.

Der nahegelegene öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgeprägt, was durch die Bushaltestelle Hofstadt, die lediglich etwa 200 Meter entfernt liegt, unterstrichen wird. Dies ermöglicht eine bequeme Anbindung an den gesamten Stadtbereich und darüber hinaus. Für individuelle Mobilität ist die Autobahnauffahrt zur A44 in circa 15 Autominuten erreichbar und bietet somit schnellen Zugang in Richtung Aachen und darüber hinaus.

In den umliegenden Orten (unter 10 Fahrminuten) decken Sie Ihren vollständigen täglichen Bedarf mit mehreren renommierten Lebensmittelketten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken etc. Auch größere Einkäufe können mühelos abgedeckt werden. Darüber hinaus steht eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung, unter anderem Sporteinrichtungen, die sich im Radius von wenigen Kilometern befinden.

Der nächstgelegene Kindergarten sowie die Grundschule sind in 5 Fahrminuten erreicht. Das Gymnasium in Herzogenrath liegt mit dem Bus oder per PKW in ca. 15 Minuten entfernt. Sämtliche weitere Schulformen sind ebenfalls in Herzogenrath oder direkter Umgebung vorhanden.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen Maastricht, der in einer etwa 45-minütigen Fahrt erreicht werden kann. Dadurch ist die Immobilie auch für Vielreisende attraktiv gelegen.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Lage und guter Anbindung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für viele Lebensentwürfe - worauf warten Sie?!

Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem geräumigen Domizil, jedoch ruhig und dennoch gut erreichbar gelegen?

Wie wäre es mit dieser Immobilie direkt am Naturschutzgebiet?!

Der erste Eindruck stimmt? Hier erhalten Sie vorab Einblick in die gesamte Immobilie:

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

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3137796>

Die angegebenen 261,34 Quadratmeter summieren sich aus:

- ca. 215,87 m² Wohnfläche im Gesamthaus

- ca. 45,47 m² Nutzfläche im Untergeschoss (Abstellraum, Diele, Büro, Waschkeller)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Über Ihre Wohnstraße gelangend parken Sie Ihre PKWs bequem in der großzügigen Garage des Hauses. Vor der Türe befinden sich für Familie oder Freunde genügend kostenlose Stellplätze.

Bereits der offene und lichtdurchflutete Eingangsbereich wird Sie begeistern! Hohe Decken und die elegante Treppe sind ein Highlight - nicht nur für Besucher!

Rechter Hand befindet sich ein modernes WC für Ihre Gäste. Geradeaus mündet Ihr Weg in den hellen Koch- / und Essbereich, wobei die Küche rechts vom Essbereich abgetrennt ist.

Angrenzend an Ihre Küche finden Sie eine praktische Speisekammer für Ihre Vorräte.

Das Besondere am Essbereich ist, dass Ihr Blick über den gesamten Wohnbereich und auch auf den Garten fällt. Gehen Sie wenige Stufen hinunter und Sie befinden sich im äußerst großzügigen Wohnbereich mit über 40 Quadratmetern Fläche. Hier ist Platz für eine ausladende Sitzgruppe sowie einen zweiten Bereich um den Kamin herum. Von hier aus gelangen Sie auch auf die Terrasse und in den Garten.

Ihr Obergeschoss hält neben dem Familienbadezimmer vier weitere Räume bereit: Kinderzimmer, Bürozimmer oder Hobbyraum? - Sie entscheiden! Die Etage ist an Platz und Geräumigkeit kaum zu übertreffen.

Aktuell werden die Räume als 2 Kinderzimmer, Gästezimmer und Elternschlafzimmer genutzt. Das Badezimmer ist mit Dusche, Wanne sowie einem großen Tageslichtfenster ausgestattet.

Der Spitzboden bietet begehbare Speicherfläche und ausreichenden Abstellraum für Ihr Hab und Gut.

Im Kellerbereich finden Sie neben den üblichen Technik- / Abstellräumen eine vollständige Einliegerwohnung mit separatem Eingang über die rechte Hausseite!

Die Einliegerwohnung ist über einen eigenen Flur begehbar und besticht mit einem Koch- und Essbereich, einem Wohnzimmer sowie einem Badezimmer und Schlafzimmer.

Vom hellen Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse am Anfang des Gartens. Ebenfalls gelangen Sie in den Garten über die Erdgeschossterrasse, durch die Garage und den Treppenabgang, der rechts am Haus vorbeiführt.

Ihr Garten ist ein wahrer Traum! Durch die Sonnenausrichtung wird dieser den größten Teil des

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

Tages mit Sonne versorgt. Ein zusätzliches Gartenhaus bietet praktische Nutzfläche.

Wenn Sie geräumiges Wohnen in gehobener Nachbarschaft und direkter Naturnähe lieben, könnte dieses Haus Ihr neues Zuhause werden - lassen Sie uns gerne einen Vor-Ort-Termin vereinbaren. Wir freuen uns schon!

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

Ihr neues Zuhause wurde in solider Massivbauweise 1998 inklusive Garage als Architektenhaus errichtet.

Seither wurde es von den Eigentümern liebevoll gepflegt und instandgehalten.

Sämtliche Bereiche des Erdgeschosses sind mit Fußbodenheizung inklusive Einzelraumreglern ausgestattet.

Im Badezimmer im Obergeschoss wurde ebenfalls eine Fußbodenheizung eingebaut.

Das restliche Obergeschoss sowie die Einliegerwohnung im Kellerbereich wird durch Heizkörper erwärmt.

Das gesamte Haus wird über die zentrale Gastherme beheizt. Über die Heizung wird ebenfalls das Warmwasser aufbereitet. Solarpanels unterstützen Ihre Warmwasseraufbereitung

Für die Gaszulieferung steht ein Flüssiggas-Erdtank zur Verfügung.

Ein zusätzlicher effizienter Specksteinofen im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme im gesamten Erdgeschoss.

Sämtliche Fenster sind mit einer doppelten Isolierverglasung (mit Kunststoffrahmen) versehen. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Diese sind im Erdgeschoss elektrisch zu bedienen.

Für die Böden des Hauses wurde eine Mischung aus pflegeleichten, hellen Fliesen sowie Venylböden gewählt.

Ihr Wohnbereich wurde mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. In der Küche liegt Granitboden.

Ihr Hauptbadezimmer ist mit Dusche und Wanne ausgestattet. Das Badezimmer in der Einliegerwohnung hält eine Dusche bereit. Sämtliche Bäder sowie das Gäste-WC sind raumhoch und zeitlos gefliest.

Der gesamte Bereich vor dem Haus wurde gepflastert; Ihre geräumige Terrasse im Erdgeschoss und im Gartenbereich ebenfalls. Erst 2022 ist die Terrassenüberdachung neu installiert worden.

Die äußerst geräumige Garage mit ca. 8,50 Metern Tiefe und elektrischem Tor rundet Ihre Highlights ab.

Für ausreichenden Internet- und TV-Empfang ist gesorgt.

Möchten Sie mehr erfahren? - Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3137796>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die aktuellen Eigentümer erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

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

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:

Kai Alihodzic (0800 646 0 646)

Immobilienkaufmann (IHK)

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

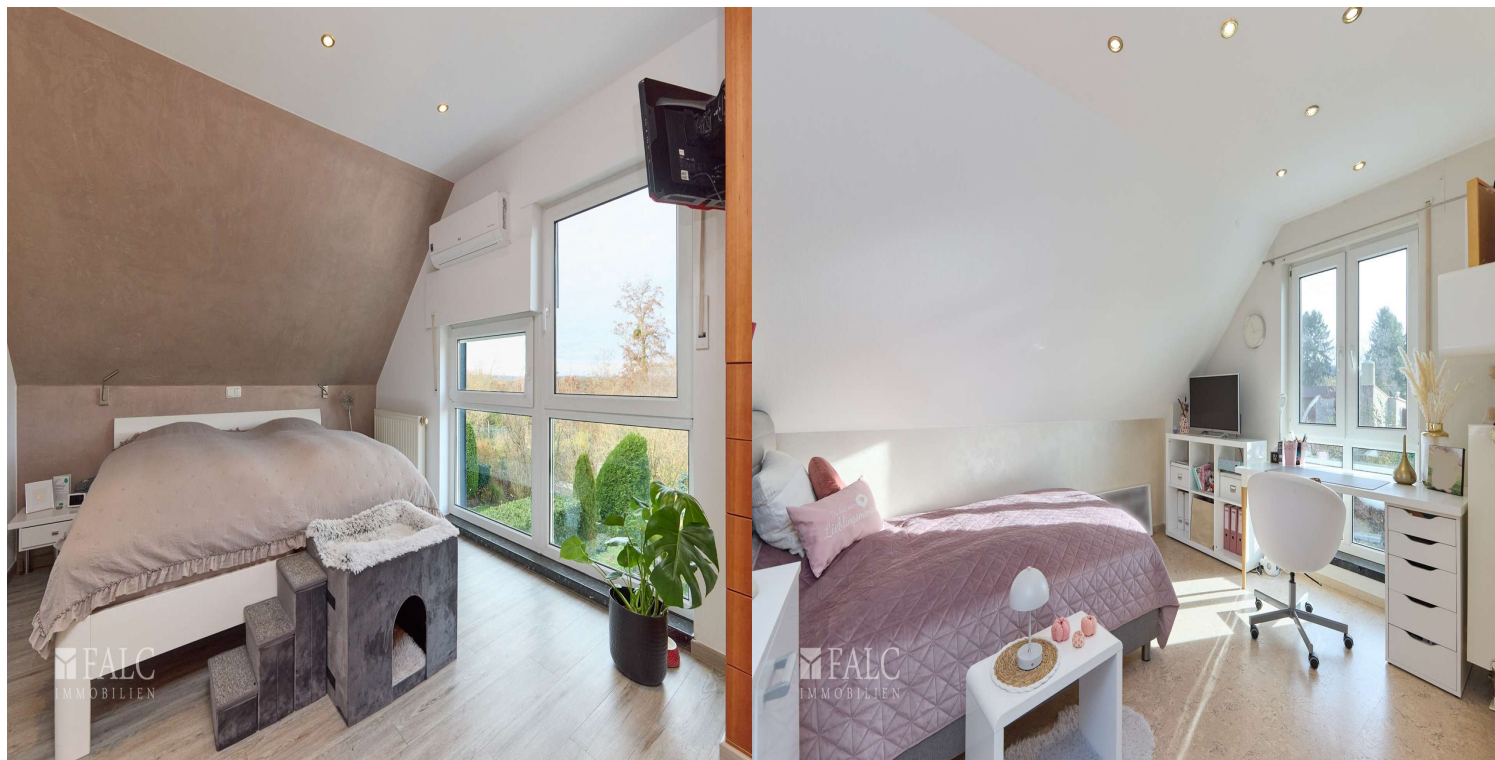
[Online ansehen](#)



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](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

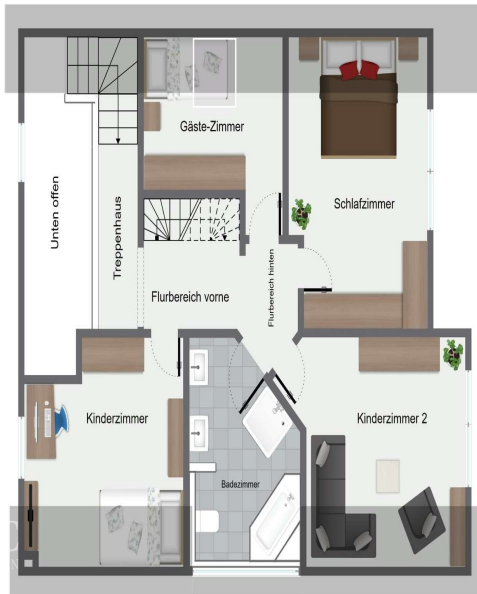
[Online ansehen](#)



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](#)