# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Objektnummer FALC-MW-68461*

## *Einziehen und Wohlfühlen.*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***239.000,00 €*** |

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *98,0 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *397,0 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *4,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *3,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1952* |
| *Zustand* | *Gepflegt* |
| *Ausstattungskategorie* | *Standard* |
| *Bad* | *Dusche, Wanne* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen, Laminat* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Befeuerung* | *Öl* |
| *Gartennutzung* | |
| *Abstellraum* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Bedarfsausweis* |
| *Gültig bis* | *02.06.2035* |
| *Energiebedarf* | *364,1* |
| *Energieträger* | *Öl* |
| *Energieeffizienzklasse* | *H* |
| *Ausstelldatum* | *03.06.2025* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Immobilie in Alsdorf / Mariadorf, bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 170 Meter entfernt, während der Bahnhof Alsdorf-Poststraße in ca. 350 Metern erreichbar ist. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt A 44 in wenigen Minuten zu erreichen, was eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht.***

***In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, um den täglichen Bedarf zu decken. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Grundschule und Kindergarten sind sehr gut fußläufig erreichbar. Dies ermöglicht kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Alltags.***

***Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz. Zahlreiche Parks und Wiesen schaffen weitere naturnahe Aufenthaltsqualität. Der Mariadorfer Südpark, der Annapark oder der Burgpark stehen für einen hohen Erholungswert der Stadt Alsdorf. Für sportliche Aktivitäten bieten die Sportvereine und -anlagen in der Umgebung eine gute Gelegenheit, sich fit zu halten und neue Kontakte zu knüpfen.***

## *Objektbeschreibung*

***Dieses charmante und laufend modernisierte Einfamilienhaus bietet auf ca. 98 m² Wohnfläche eine ideale Umgebung für Familien. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der linker Hand zum praktischen Hauswirtschaftsraum und rechter Hand in die Küche und den großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Die hellen Fliesen und die großen Fenster sorgen für eine freundliche und offene Atmosphäre.***

***Die Küche ist funktional gestaltet, bietet ausreichend Platz für eine Sitzecke und ist im Kaufpreis enthalten. Angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch seine offene Gestaltung zum Wohnbereich hin zum gemütlichen Verweilen einlädt.***

***Das Obergeschoss erreichen Sie über die offen gestaltete Treppe. Dort finden Sie das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Die Räume sind mit Laminatboden ausgestattet und bieten viel Tageslicht.***

***Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, was den morgendlichen Ablauf erleichtert.***

***Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten, der mit dem wohnlich eingerichteten Gartenhaus und der vorgelagerten überdachten Terrasse ausgestattet ist. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die Kinder haben ausreichend Platz zum Spielen.***

***Mit einem Kaufpreis von 239.000 € bietet dieses Haus eine attraktive Möglichkeit, ein eigenes Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung zu erwerben.***

## *Ausstattung*

***Das ursprünglich ca. im Jahr 1952 in massiver Bauweise gebaute Haus wurde 1978/79 erweitert und ab 1989 umfangreich saniert und modernisiert.***

***Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1991 und sind mit Rollläden ausgestattet.***

***Im Erdgeschoss wurden überwiegend helle Fliesen als Bodenbelag gewählt. Die Schlafräume im Obergeschoss wurden mit Laminat in Holzoptik ausgestattet.***

***Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006 versorgt das gesamte Haus mit Wärme und warmem Wasser. Ein Gasanschluss liegt, wie ebenfalls der Kabel- und auch ein Glasfaseranschluss, bereits im Haus.***

***Der Garten befindet sich, wie in dieser Siedlung üblich, gänzlich vor bzw. neben dem Haus.***

***Haus und Grundstück präsentieren sich in einem sehr guten und überaus gepflegten Zustand.***

## *Sonstiges*

***Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, bieten Ihnen jedoch zuvor die Möglichkeit, sich das Haus in einem virtuellen Rundgang in vielen Einzelheiten anzuschauen.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

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

***Gerne beraten wir Sie nach vorheriger Terminvereinbarung auch persönlich in unseren Büros in:***

***50127 Bergheim***
***Köln-Aachener Str. 114***

***oder***

***50170 Kerpen***
***Brechtstraße 20***

***oder auch***

***per Video-Konferenz.***

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

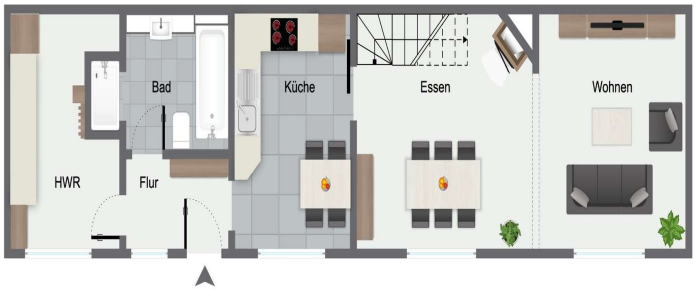
FALC
IMMOBILIEN

FALC

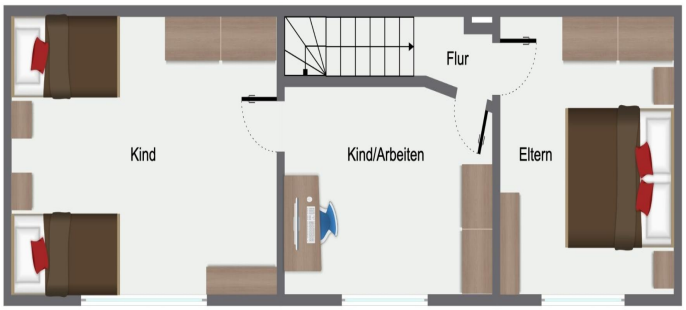
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

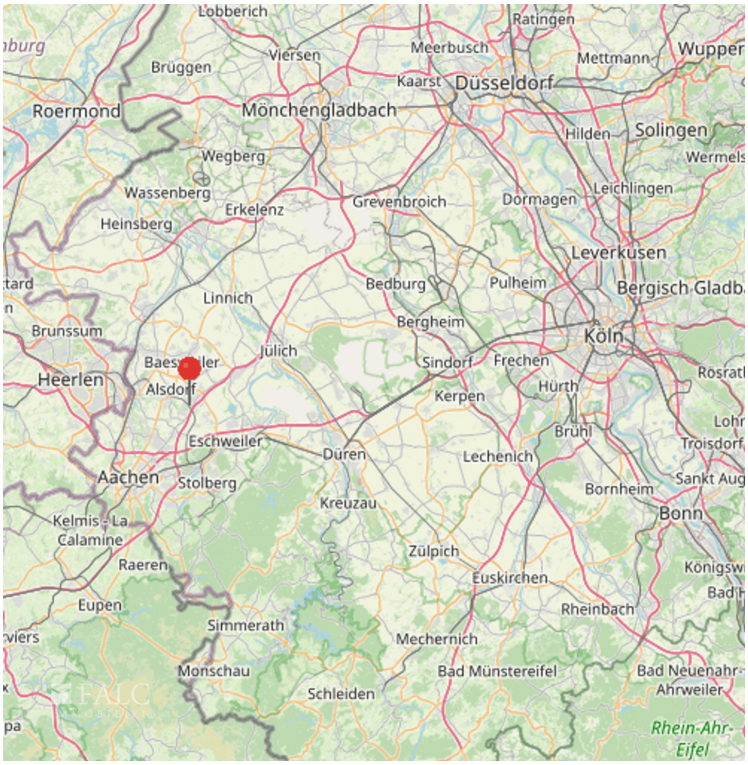
FALC
IMMOBILIEN




Erdgeschoss




Obergeschoss


Lobberich
Ratingen
Meerbusch
Mettmann
Wupper
Viersen
Brüggen
Kaarst
Düsseldorf
Roermond
Mönchengladbach
Hilden
Solingen
Wegberg
Wassenberg
Erkelenz
Grevenbroich
Dormagen
Leichlingen
Heinsberg
Leverkusen
Bedburg
Pulheim
Bergisch Gladb
Linnich
Bergheim
Brunssum
Köln
Jülich
Sindorf
Frechen
Heerlen
Alsdorf
Kerpen
Hürth
Brühl
Eschweiler
Düren
Lechenich
Troisdorf
Aachen
Stolberg
Bornheim
Sankt Aug
Kreuzau
Bonn
Kelmis - La Calamine
Zülpich
Raeren
Euskirchen
Eupen
Rheinbach
Simmerath
Mechernich
Monschau
Bad Münstereifel
Bad Neuenahr-Ahrweiler
Schleiden
Rhein-Ahr-Eifel