

Exposé

Wohnung in Herzogenrath

**108 m² Wohnkomfort | Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung
mit Echtholzparkett**



Objekt-Nr. **OM-348800**

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Claudia Oidtmann

52134 Herzogenrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	108,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	320 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Herzogenrath-Mitte.

Auf rund 108 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein attraktives Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die Wohnung verbindet den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung wurde die Wohnung hochwertig ausgestattet und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertiges Echtholzparkett sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während das großzügig gestaltete Badezimmer zusätzlichen Komfort bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine geräumige Diele.

Durch die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, zentraler Lage und hochwertiger Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Berufstätige, die ein zusätzliches Arbeitszimmer nutzen möchten.

Die Wohnung steht ab dem 01.08.2026 zur Verfügung.

Ausstattung

ca. 108 m² Wohnfläche

4 Zimmer

1. Obergeschoss

großzügiges Wohnzimmer

3 Schlafzimmer

separate Küche

geräumige Diele

großes Badezimmer

hochwertiges Echtholzparkett

sehr gepflegter Zustand

Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Berufstätige im Homeoffice.

Vermietung erfolgt durch:

Evolona GmbH

Marktplatz 7

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Herzogenrath-Mitte an einer etablierten Einkaufsstraße mit hervorragender Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Viele Erledigungen des Alltags lassen sich dadurch ohne Auto bewältigen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Herzogenrath befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Aachen, Köln und die umliegende Region. Auch Bushaltestellen sind bequem erreichbar.

Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Autobahnanschlüsse für eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Parkanlagen und verschiedene Freizeitmöglichkeiten ergänzen die hohe Wohnqualität des Umfelds.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Beispielmöblierung Wohnzimmer



Beispielmöblierung Schlafzimmer



Hausansicht

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich, Flur



1. Schlafzimmer/Büro



1. Schlafzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Durchgangszimmer)



Wohnzimmer (Durchgangszimmer)

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



3. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche