

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Herzogenrath

### Exklusive Doppelhaushälfte mit 2 Bädern in ruhiger Lage vom Herzogenrath



Objekt-Nr. OM-360517

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **369.000 €**

Telefon: 0155 61042352  
Mobil: 0155 61042352

52134 Herzogenrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung.

Im Erdgeschoss befindet sich die Diele mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Duschbad sowie der Treppenaufgang zum Obergeschoss.

Ein großen Wohnzimmer mit offener Küche und große Balkontüren zum Garten und zur Terrasse bieten viel Licht und ein großzügiges Raumgefühl

Im Obergeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Bad

2 Großzügige Kinderzimmer mit viel Licht. - In der Diele befindet sich auch der Zugang zum großen Dachgeschoss in dem sich auch die Wärmepumpe / Heizungsanlage befindet.

Eine Garage 3 x 9 Meter oder 3x5 Meter kann auf Wunsch für Sie errichtet werden.

## Ausstattung

- Wärmepumpenheizung Vailant oder Baugleich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und elektrischen Rollläden
- Haustüre aus Aluminium mit Mehrfachverriegelung
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Innenfensterbänke aus Kunststein
- Bäder mit Boden und Wandfliesen ( nach Muster)
- Sanitär wie Waschtisch, WC; Dusche oder Badewanne (nach Muster)
- Geschosstreppe aus Beton
- Innentüren und Zargen inkl. Drücker-Garnituren (nach Muster in verschiedenen Farben und Design
- Außenfassade bestehend aus einem Energieeffizienten Wärmeverbundsystem mit einem hochwertigen Anstrich
- Eine ausreichende Anzahl an Steckdosen , Netzwerkdosen, Thermostate

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Weitere Details erhalten Sie auf Anfrage bzw. in einem persönlichen Gespräch

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich der anfallenden Nebenkosten wie

Hausanschlüsse / Medien sowie die Kosten für Notar und Grunderwerbssteuer.

Der Bauantrag sowie die Statik mit Energieausweis sind im Kaufpreis enthalten.

Bei Interesse an diesem Angebot, Schreiben Sie uns einfach an: [info@projektneumann.com](mailto:info@projektneumann.com) und hinterlassen Ihre Rufnummer,

wir werden uns umgehend bei Ihnen melden.

## **Lage**

Ruhige und dennoch zentrale Lage

Gute Anbindung mit Bus und Bahn, 30 Minuten Fahrzeit mit dem PKW nach Aachen Mitte.

Schulen, Kindergarten, Sportplatz, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten sind teilweise Fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



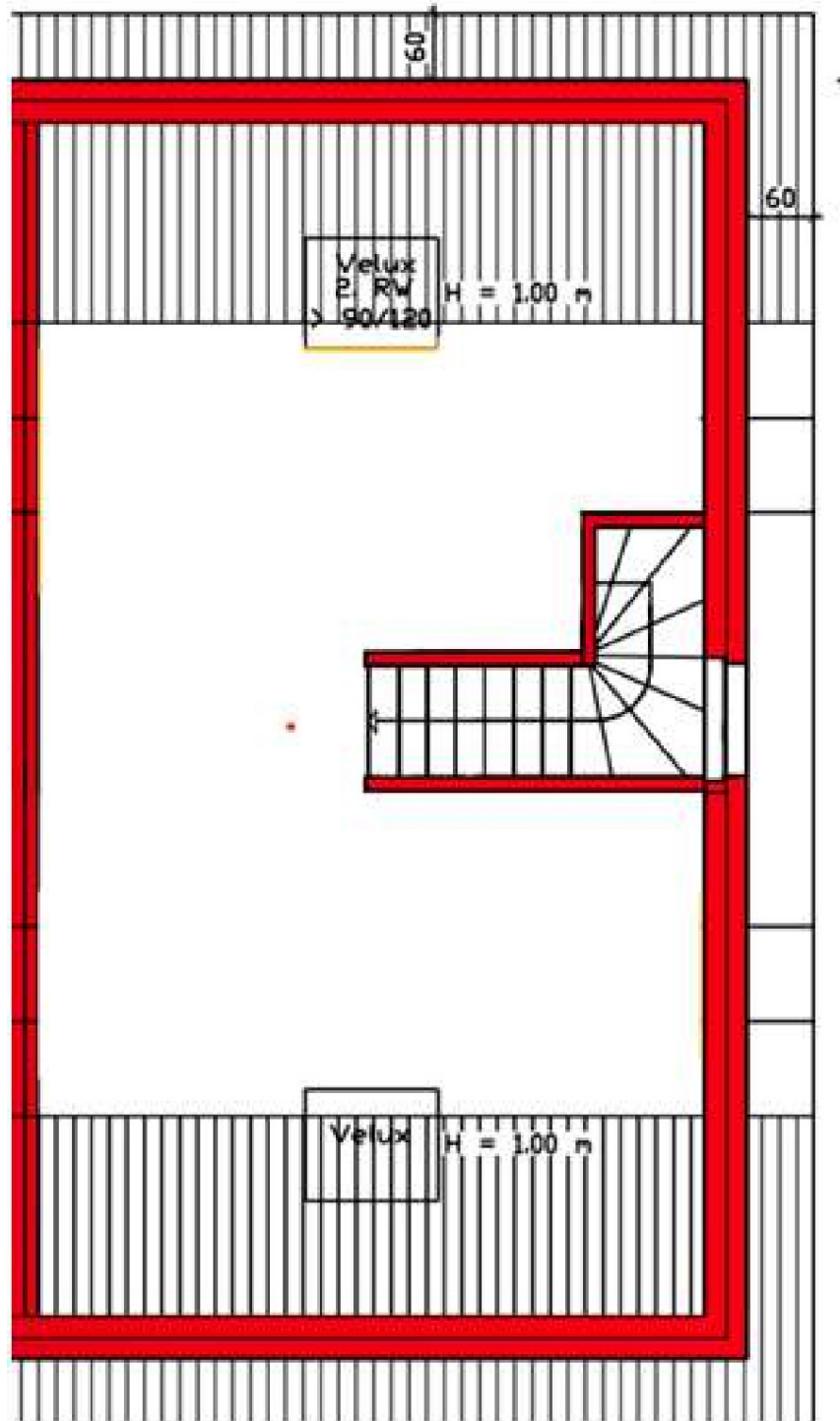
# Exposé - Galerie



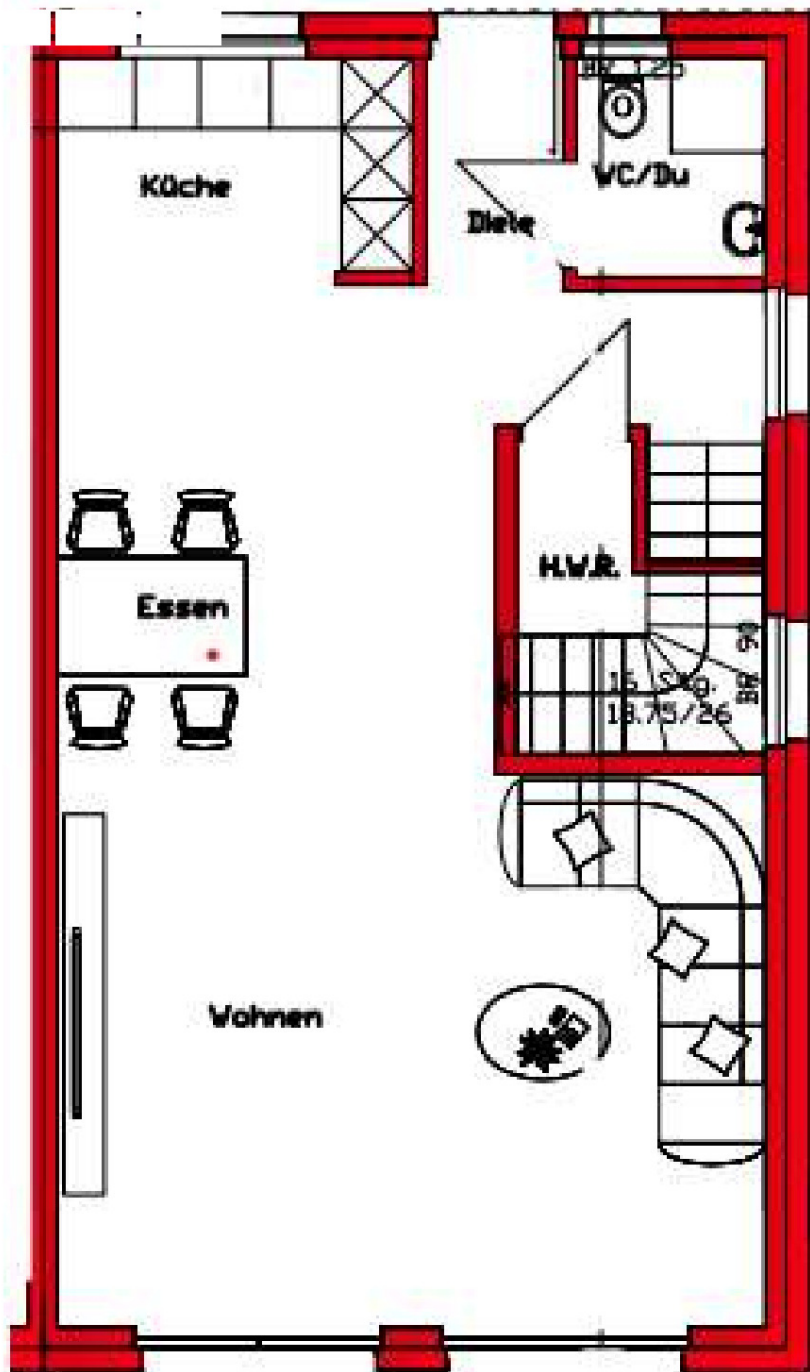
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

