

# Exposé

## Einfamilienhaus in Herzogenrath

### Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in naturnaher Lage in Herzogenrath



Objekt-Nr. OM-424783

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **169.000 €**

Bergerstraße 10  
52134 Herzogenrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	137,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in der Bergerstraße 10 bietet eine seltene Gelegenheit für Familien, die sich mit handwerklichem Geschick ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten. Auf rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem charmant gegliederten Grundstück wartet ein solides Haus, das modernisiert werden muss, aber eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen bietet.

Die Raumaufteilung ist familienfreundlich, hell und funktional, während der Anbau mit Abstellkammer und zusätzlichem Schuppen sowie der höher gelegene kleine Gartenbereich mit Rasen besondere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Gebäude befindet sich in einem Zustand, der energetische und bauliche Erneuerungen erforderlich macht – darunter Fenster, Heizung, Dachabdichtung und Teile der Bauwerksabdichtung. Für Käufer, die Gewerke vergeben möchten, bedeutet das zusätzliche Investitionen; für Heimwerker hingegen eröffnet es die Chance, durch Eigenleistung erhebliche Kosten zu sparen und das Haus Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Besonders attraktiv: Fenster und Heizungsanlage sind förderfähig, was die finanzielle Belastung weiter reduziert.

Ein energetisches Sanierungskonzept gemäß Gebäudenergiegesetz (aktueller Stand) liegt vor. Das Gebäude kann mit einer Investition von ca. 45.000€ auf Energieklasse B saniert werden. Die potenzielle KfW-Förderung beträgt 18.000€.

Mit seinem fairen Kaufpreis, der soliden Substanz und dem Potenzial zur individuellen Gestaltung eignet sich dieses Haus ideal für Familien, die Wert auf ein bezahlbares Eigenheim legen und Freude daran haben, selbst anzupacken. Ein Zuhause, das nicht perfekt ist – aber genau deshalb die Möglichkeit bietet, etwas Eigenes zu schaffen, das mit der Familie wächst.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine klassische Raumaufteilung, wie sie viele Familien schätzen: einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich, zwei Kinderzimmer mit dazugehörigem Bad sowie einen gesonderten Elternbereich im 2. OG. Die Räume sind hell, gut geschnitten und bieten viel Potenzial für moderne Gestaltungsideen. Die Substanz ist solide, sodass sich Renovierungen gut Schritt für Schritt umsetzen lassen.

Verschiedene Gewerke benötigen eine Modernisierung: Dazu gehören unter anderem die Fenster, die Heizungsanlage, die Bauwerksabdichtung sowie Arbeiten am Dach. Gerade bei Fenstern und Heizung eröffnet sich jedoch ein entscheidender Vorteil: Beide Gewerke sind förderfähig. Staatliche Programme unterstützen energetische Sanierungen mit Zuschüssen oder zinsgünstigen Krediten, sodass sich die tatsächlichen Kosten für Familien spürbar reduzieren können. Wer die Fördermöglichkeiten geschickt nutzt und gleichzeitig Eigenleistung einbringt, kann die finanzielle Belastung deutlich senken und die monatliche Rate auf ein Niveau bringen, das auch für eine Familie mit zwei Kindern gut tragbar ist.

Im Innenbereich können Bodenbeläge, Türen und Wandflächen nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Hier entsteht Raum für Kreativität: Ob modernes Laminat, gemütliches Holz, frische Farben oder ein offener Wohnbereich – alles ist möglich. Das Bad ist funktional, aber veraltet. Eine Erneuerung bietet die Chance, diese Räume ganz nach dem eigenen Geschmack zu gestalten, ohne sich an Vorgaben eines Vorbesitzers halten zu müssen.

Zum Haus gehört ein kleines, liebevoll nutzbares Grundstück, das trotz seiner überschaubaren Größe erstaunlich viele Möglichkeiten bietet. Direkt an die Terrasse schließt sich ein praktischer Anbau an, der aus einem Schuppen – ideal für Hobbyprojekte, Stauraum oder als Erweiterung des Familienlebens im Sommer. Eine Ebene höher öffnet sich ein weiterer Bereich des Grundstücks: rund 20 m<sup>2</sup> Rasen, der wie eine kleine grüne Oase über dem Haus liegt. Hier können Kinder spielen, Eltern entspannen oder man gestaltet sich einen gemütlichen Rückzugsort im Freien. Mit ein wenig Eigenleistung lässt sich dieser Außenbereich zu einem charmanten, persönlichen Wohlfühlplatz entwickeln, der das Haus perfekt ergänzt und dem Alltag im Freien einen besonderen Charakter verleiht.

Insgesamt bietet dieses Haus eine seltene Kombination: ein bezahlbarer Kaufpreis, viel Platz für eine vierköpfige Familie und die Möglichkeit, durch Eigenleistung ein modernes, individuelles Zuhause zu schaffen. Wer sich nicht vor Arbeit scheut, sondern Freude daran

hat, etwas Eigenes aufzubauen, findet hier ein Projekt mit Herz und Zukunft. Ein Haus, das nicht fertig ist – sondern eines, das gemeinsam mit seiner neuen Familie wachsen darf.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Besichtigungen ausschließlich mit ernsthaften Interessenten durchführen, die sich bereits mit den Eckdaten des Objekts auseinandergesetzt haben. Die vollständigen Unterlagen senden wir Ihnen nach einer kurzen schriftlichen Vorstellung zu (Finanzierungsstand, geplante Nutzung, Anzahl der Personen). Nach Durchsicht der Unterlagen vereinbaren wir gern einen individuellen Besichtigungstermin.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Bergerstraße 10 liegt in einer der angenehmsten Wohnlagen Herzogenraths – ruhig, familienfreundlich und dennoch hervorragend angebunden. Wer hier lebt, genießt das Gefühl einer gewachsenen Nachbarschaft, in der Kinder auf der Straße spielen können und man sich noch grüßt. Gleichzeitig erreicht man alles, was das tägliche Leben erleichtert, in wenigen Minuten.

Für Familien ist die Lage ideal: Mehrere Kitas und Grundschulen befinden sich im direkten Umfeld, darunter Einrichtungen in Merkstein und Herzogenrath-Mitte. Weiterführende Schulen wie Gesamtschule, Gymnasium und Berufskollegs sind ebenfalls schnell erreichbar. Die kurzen Wege machen den Alltag entspannt – egal ob es um den morgendlichen Schulweg oder Nachmittagstermine geht.

Auch die Versorgung ist komfortabel: Supermärkte wie REWE, Aldi, Lidl und Netto liegen im nahen Umkreis, ebenso Bäckereien, Apotheken, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Wer gerne regional einkauft, findet auf den Wochenmärkten in Herzogenrath und Kohlscheid frische Produkte und eine persönliche Atmosphäre. Für größere Besorgungen oder einen Stadtbummel ist Aachen nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung könnte kaum besser sein: Der Bahnhof Herzogenrath bietet schnelle Verbindungen nach Aachen, Düsseldorf und in die Niederlande. Mehrere Buslinien erschließen das Umfeld, und über die B57 sowie die A4 ist man flexibel unterwegs. Trotz dieser guten Erreichbarkeit bleibt die Bergerstraße angenehm ruhig – ein Ort, an dem man nach einem langen Tag wirklich ankommt.

Besonders wertvoll ist die Nähe zur Natur. Das Wurmatal, eines der schönsten Naherholungsgebiete der Region, liegt praktisch vor der Haustür. Hier können Familien spazieren gehen, Rad fahren, toben, picknicken oder einfach die Ruhe genießen. Die Mischung aus Wald, Wiesen und Bachläufen schafft eine Atmosphäre, die man sonst eher im Urlaub erwartet. Auch Spielplätze, Sportvereine und Freizeitangebote sind reichlich vorhanden – perfekt für aktive Kinder und Eltern, die gerne draußen sind.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer entspannten Wohnkultur. Viele Familien bleiben über Generationen hier, was für ein stabiles, freundliches Umfeld sorgt. Gleichzeitig zieht die Lage immer mehr junge Familien an, die die Kombination aus Natur, Infrastruktur und Nähe zu Aachen schätzen.

Insgesamt bietet die Bergerstraße 10 eine Lage, die sowohl praktisch als auch emotional überzeugt: ruhig, sicher, naturnah und dennoch mitten im Leben. Ein Ort, an dem Kinder groß werden können, an dem man Wurzeln schlägt und an dem sich das Gefühl von Zuhause ganz selbstverständlich einstellt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



EG - Flur

# Exposé - Galerie



EG - Essen



1. OG - Kind 1



1. OG - Kind 2

# Exposé - Galerie



1. OG - Bad



2. OG - Elternbereich 1

# Exposé - Galerie



2. OG - Elternbereich 2



2. OG - Elternbad

# Exposé - Galerie



Garten