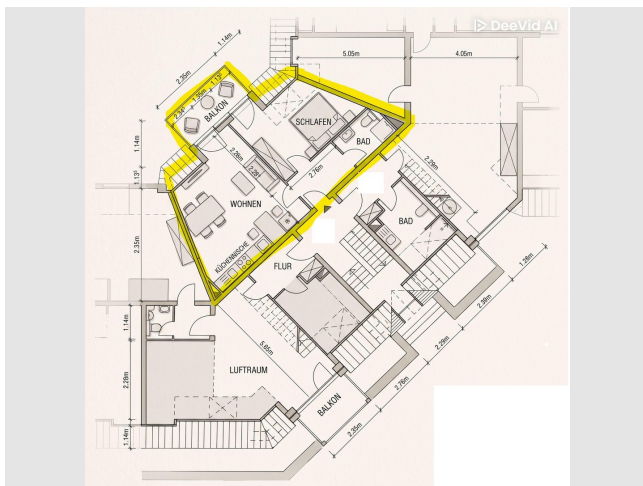


Exposé

Dachgeschosswohnung in Herzogenrath

**Lichtdurchflutete moderne 2-Zimmerwohnung mit
Balkon, bezugsfrei ab 01.09.2026**



Objekt-Nr. OM-441753

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:
G.Pohlmann

Bardenberger Str. 28
52134 Herzogenrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	51,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	51,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	167 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dachgeschosswohnung liegt in der 3. Etage einer gepflegten Wohnanlage mit Wohnungen und Eigenheimen. Die Wohnung verfügt über zwei einladende helle Zimmer. Zum Objekt gehört auch ein Balkon, auf dem es sich wunderbar erholen lässt. Die Wohnung ist sehr ruhig, da sie zur Garten/Hofseite hin gerichtet ist. Im Kellergeschoß steht ein Waschraum mit Platz für ihre Waschmaschine (eigener Wasser und Stromanschluss), ein Trockenraum und ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Ausstattung

Laminat in den Zimmern, Fliesen im Bad, Dusche mit Duschtrennung, Fenster und Balkontüren mit Rollos, Schlafzimmerfenster neu (2025), Gegensprechanlage, Verkauf unmöbliert.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich in beliebter Wohnlage in Herzogenrath. Verkehrsgünstig gelegen zwischen mehreren Buslinien und Bahnlinien erreichen Sie schnell und einfach die nähere Umgebung z.B. 20 Bahnminuten nach Aachen, 10 Autominuten nach Alsdorf, nahe gelegene Grenze zur Niederlande. Fußläufig finden sie alle Geschäfte des tägliche Bedarfs, ein großes Kaufland ist direkt am Bahnhof (1 km). Das Erholungsgebiet Broicher Bach liegt "direkt vor der Haustüre", zum Wurmatal sind es 10 Gehminuten. Beide eignen sich ideal zum Joggen, Spazieren und Gassi-Gehen. Das Berufskolleg Nord der StädteRegion Aachen befindet sich "um die Ecke".

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Beispiel Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmertür zum Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbadezimmer mit WC

Exposé - Galerie

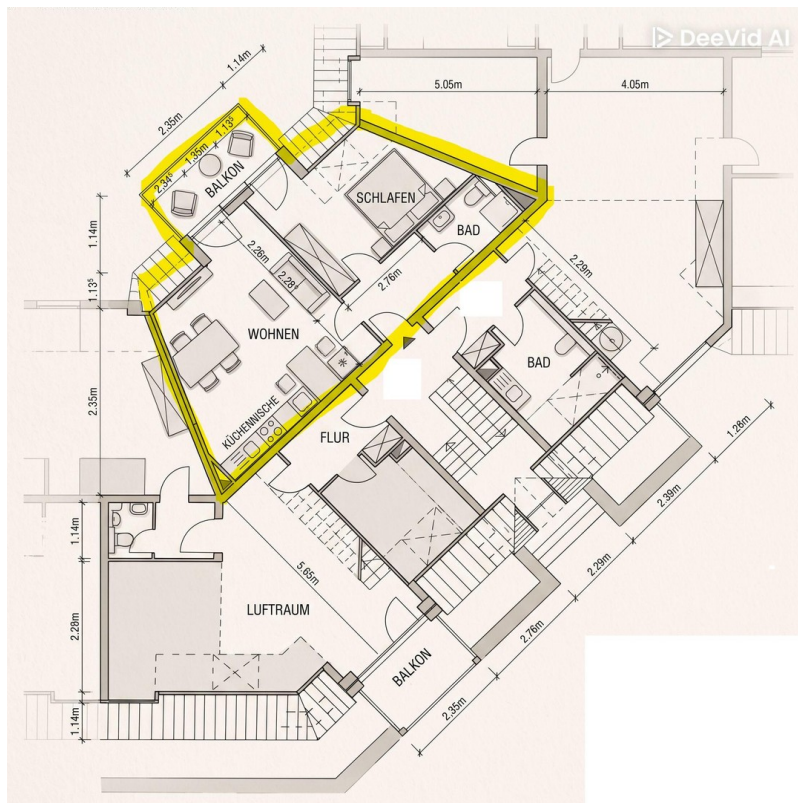


Blick auf Garten-/Hofanlage



Eingangstüre

Exposé - Grundrisse



Grundriss