

 Wohnfläche **113 m<sup>2</sup>**  Zimmer **4**  Kaufpreis **270.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	270.000 €
Käuferprovision	2,38 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizung	Gas
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Offener Kamin	Ja

### Flächen

Wohnfläche	113 m <sup>2</sup>
------------	--------------------

Anzahl Zimmer	4.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3

### Zustand

Baujahr	2004
Zustand	-

### Sonstiges

Objektnummer	134648NW
Objekt-ID	FIO-10517329140
Anbieter-ID	142600

## Objektbeschreibung

Diese helle, sofort bezugsfertige und geräumige Erdgeschosswohnung umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, welche sich auf 4 Zimmer verteilt. Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Raum. Aus energetischer Perspektive überzeugt das Objekt mit einer Zentralheizung, diese mit Gas über eine Brennwerttherme betrieben wird. Das Badezimmer der Immobilie ist mit einer modernen Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der im Kaufpreis enthaltene Kaminofen. Perfekt in den Raum eingepasst bietet er eine schöne Raumatmosphäre. Die Wohnung ist ideal, da sie über viel Stauraum verfügt, in dem alles praktisch aufbewahrt werden kann.

Um Ihnen einen schönen Ausblick garantieren zu können, bietet Ihnen die Immobilie einen Garten mit ausreichend Fläche für Sonnenliegen oder ein Frühstück im Freien. Wer kennt nicht die Situation: Nach einem Wocheneinkauf ist das Auto voll und kein Parkplatz in Wohnungsnähe scheint frei. Diese Qual bleibt Ihnen bei dieser Immobilie mit einem Garagenstellplatz und einem separaten Außenstellplatz erspart. Auch im Grundstück besteht noch die Möglichkeit beispielsweise einen Wohnwagen oder PKW-Anhänger unter zu stellen.

Das Haus besticht mit seinen modernen Kunststoffrahmenfenstern, die nicht nur eine attraktive Optik bieten, sondern auch eine hervorragende Wärmedämmung und Lärmschutzfunktion gewährleisten. Es überzeugt mit seinen strapazierfähigen Fliesenböden, die eine ideale Lösung für ein modernes und pflegeleichtes Zuhause darstellt.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden

Baujahr ca. 2004  
Grundstück ca. 583m<sup>2</sup>, Miteigentumsanteil 1/3  
Wohnfläche ca. 130m<sup>2</sup>

Aufteilung der Wohneinheiten:

EG:

4 Zimmer, offene Küche, Kaminofen, Diele Bad mit Badewanne und Dusche, Gäste WC, Abstellraum, 3 Antennenanschlüsse

letzte Modernisierung:

2020 Holzzaun und Sichtschutzmauer

Dez. 2021 EG: Wände und Böden

2021 EG: Anbau

2021 Außenanstrich

## sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen sich auf Angaben des Eigentümers, sodass wir hierfür keine Haftung übernehmen können. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Gerne stellen wir Ihnen weiter Details in einem persönlichen Gespräch vor.

Beim Kauf der eigenen vier Wände benötigen Sie eine zuverlässigen und fairen Finanzierungspartner.

Für Fragen rund um eine maßgeschneiderte Finanzierung, steht Ihnen unser Herr Mario Rödiger gerne mit Rat und Tat unter 02452-1806925 zur Verfügung.

Sie möchten Ihr Haus bewerten lassen oder verkaufen? Auch hierfür stehen wir Ihnen als Maler Nummer 1, jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns über Ihren Anruf!

LBS Immobilien und Finanzierungscenter  
Heinsberg  
Tatjana Zündorf  
Valkenburger Straße 7  
52525 Heinsberg  
Büro: 02452-1806918

Mobil: 01573-6786004 VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Rückansicht



Seitenansicht



Frontansicht

## Energiepass

Gültig bis	17.10.2033
Energieverbrauchskennwert	98,00
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Ausstellungsdatum	18.10.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Aldenhoven liegt im nordrhein-westfälischen Kreis Düren. Die Ortschaft ist benachbart zu Jülich, Baesweiler, Inden, Alsdorf, Eschweiler und Linnich. Aldenhoven liegt im Dreieck Aachen, Köln, Düsseldorf, direkt an der A44. Anschlüsse an das Schienennetz befinden sich in Eschweiler und Geilenkirchen, jeweils innerhalb von 15 Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur ist gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschulen und Kindergärten, sowie eine Gesamtschule befinden sich in der Nähe.

Ihr Ansprechpartner

**Tatjana Zündorf**

Telefon: 02452 180690

E-Mail: [heinsberg@immo.lbs-nw.de](mailto:heinsberg@immo.lbs-nw.de)

