

Exposé

Doppelhaushälfte in Herzogenrath

Doppelhaushälfte im modernen Europaviertel in Herzogenrath: Das perfekte Zuhause für Ihre Familie.



Objekt-Nr. OM-312994

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:
Prof. Dr. Kai D. Kreisköther

52134 Herzogenrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	360,00 m ²	Übernahmedatum	15.11.2024
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	152,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Garagen	1
Nebenkosten	260 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	5.100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne und helle Niedrigenergie-Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) ist in einem 2021/2022 erschlossenem Neubaugebiet in Herzogenrath (Ortsteil Merkstein) gelegen. Das Haus verfügt über einen großzügigen Hof vor der Garage, der zum Abstellen von 2 Fahrzeugen aber auch zum Spielen der Kinder genutzt werden kann. Die Raumhöhe von 2,60m in allen Etagen sorgt für ein großzügiges Wohngefühl.

Das Haus betreten Sie barrierefrei durch die an der Vorderseite gelegene Haustür in den Flur oder über eine seitliche Tür, über die Sie direkt in Küche/Esszimmer/Wohnzimmer gelangen. Im Flur befindet sich eine Garderobenecke, die mit einem Einbau-Schuhregal ausgestattet ist. Das vom Eingangsflur abgehende Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet – ideal für Gäste oder Kinder nach dem Spielen. Ebenso im vorderen Bereich des Hauses befindet sich der Hausanschluss-/Technikraum, der sich auch als Lagerraum anbietet. Einen weiteren geschlossenen Lagerraum finden Sie im Erdgeschoss unter der Treppe.

Der offene Küchen-Esszimmer-Wohnzimmer-Bereich ist lichtdurchflutet und hat Fenster zur Seite sowie in Richtung des Gartens. Die vorhandene Einbauküche ist durch die Mieter zu übernehmen.

Auf der Rückseite des Hauses schließt sich eine gemütliche Terrasse, sowie der Garten mit einer weiteren kleinen Terrasse am Grundstücksende an. Die 6m lange Garage ist mit einem Schwerlastregal zur Lagerung von Gartenutensilien und anderen Dingen ausgestattet. An den Außenwänden des Hauses befinden sich insgesamt sieben Außenlampen, deren Helligkeit und Farbe sich über App (Hue) steuern lässt.

Im Obergeschoss finden Sie das Schlafzimmer mit Blick in den Garten, ein Büro/Gästezimmer/Kinderzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Regendusche und großer Badewanne sowie einen Hauswirtschaftsraum, in dem sich ein weiteres Schwerlastregal zur Lagerung von bspw. Kisten findet.

Im Dachgeschoss finden sich zwei Zimmer, jeweils mit Fenster zur Seite und Dachfenster.

Ausstattung

- Die moderne Einbauküche ist von den Mietern zu übernehmen
- Heizung und Warmwasser mittels moderner Wärmepumpe und Fußbodenheizung (separater Stromzähler für die Wärmepumpe)
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern (einschl. Dachfenster), im Erdgeschoss smarte Rollläden (App-gesteuert)
- Elektrisches/smartes (App-gesteuert) Garagentor
- Fest installiertes, modernes WLAN auf allen drei Etagen + Garage für besten Empfang
- Netzwerkverkabelung in allen Zimmern
- Automatische Bewässerungsanlage für den Garten (Gardena)
- Zwei E-Auto-Ladepunkte (Wallboxen) im Hof vor der Garage
- Starkstromanschluss in der Garage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Mindestmietdauer: 36 Monate

- Der Mieter ist für die Bewässerung und Pflege der Gartenanlagen (vor und hinter dem Haus) verantwortlich – alternativ kann ein Hausmeisterservice beauftragt werden.

- Die Nettokaltmiete beträgt 1.700€/Monat (einschl. Garage, Küche und sonstiger überlassener Ausstattung). Die zusätzliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt derzeit 260€/Monat.

- Die derzeitigen Bewohner zahlen für die Heizung (Wärmepumpen-Strom) 150€/Monat und für sonstigen Strom 80€/Monat. (Diese Angabe dient nur zur Informationszwecken und hat keinerlei bindende Wirkung. Die Energiekosten hängen vom Nutzungsprofil der Mieter sowie dem Strompreis ab.)

- Die Straße und der Hof vor dem Haus wird derzeit gepflastert (Fotos zeigen vorherigen Baustand)

Lage

Herzogenrath-Merkstein ist ein attraktiver Wohnort außerhalb von Aachen mit hervorragender Verkehrsanbindung in die Region Aachen-Köln-Düsseldorf. Herzogenrath hat sich in den letzten Jahren zu einem der bevorzugten Wohnorte im Umland von Aachen entwickelt. Die Nähe zur Autobahn A4 und der Bahnhof Herzogenrath bieten schnelle Verbindungen nach Aachen, Köln und Düsseldorf. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zur Immobilie reichlich vorhanden, darunter zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte und ein Wochenmarkt. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Schulen und Kindergärten in der direkten Umgebung. Für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Parks, Sportvereine und ein Hallenbad sowie ein fußläufig erreichbares Freibad. Die idyllische Landschaft lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Herzogenrath-Merkstein bietet somit eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

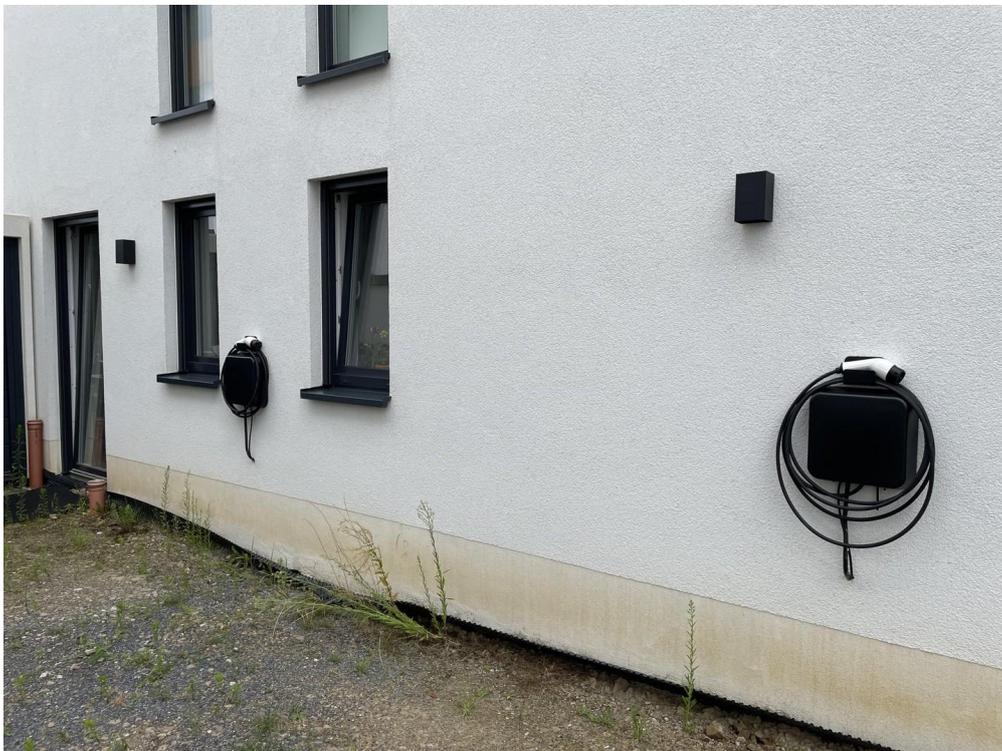


Außen hinten 2

Exposé - Galerie



Außen vorne 1



Außen vorne 2

Exposé - Galerie



EG Esszimmer/Wohnzimmer



EG Esszimmer/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Gäste-WC



EG Gäste-WC

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer

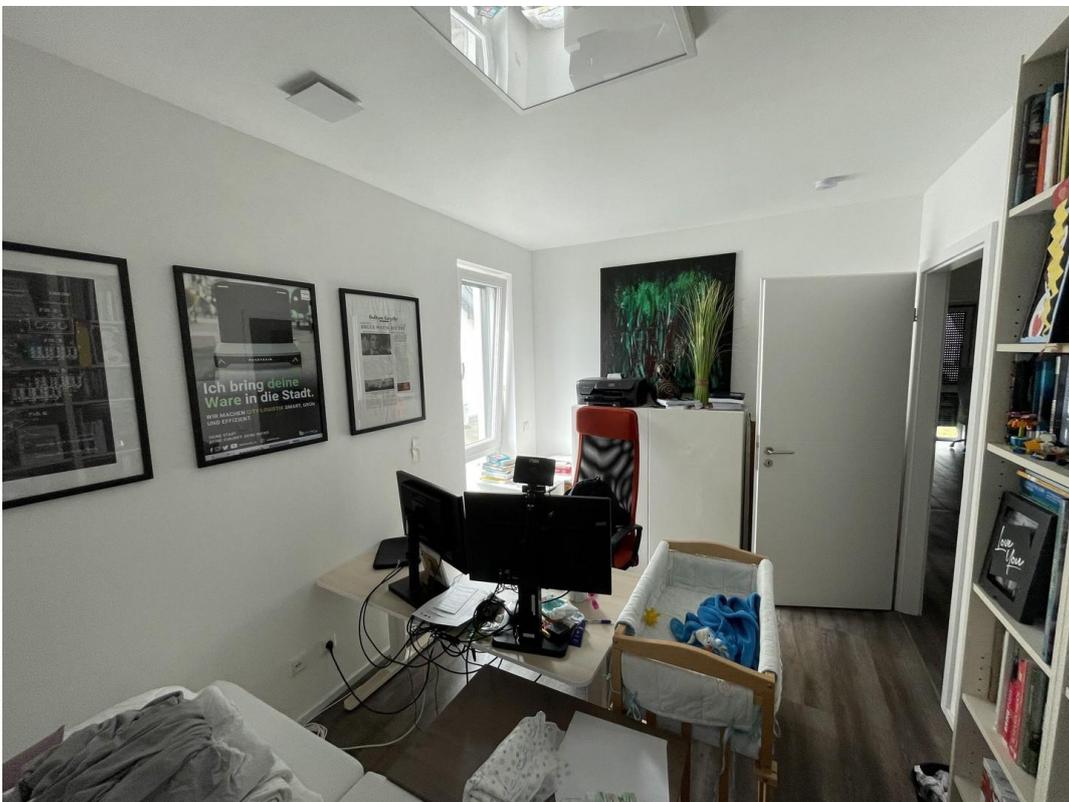


OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Büro/Gästezimmer/Kinderzimmer



OG Büro/Gästezimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie

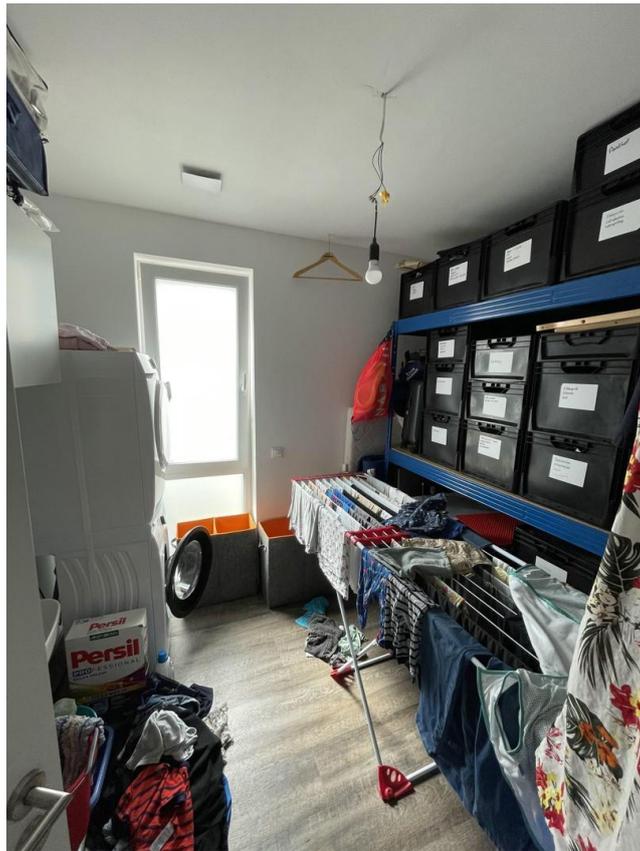


OG Badezimmer



OG Badezimmer

Exposé - Galerie



OG Hauswirtschaftsraum



DG Zimmer 1

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1



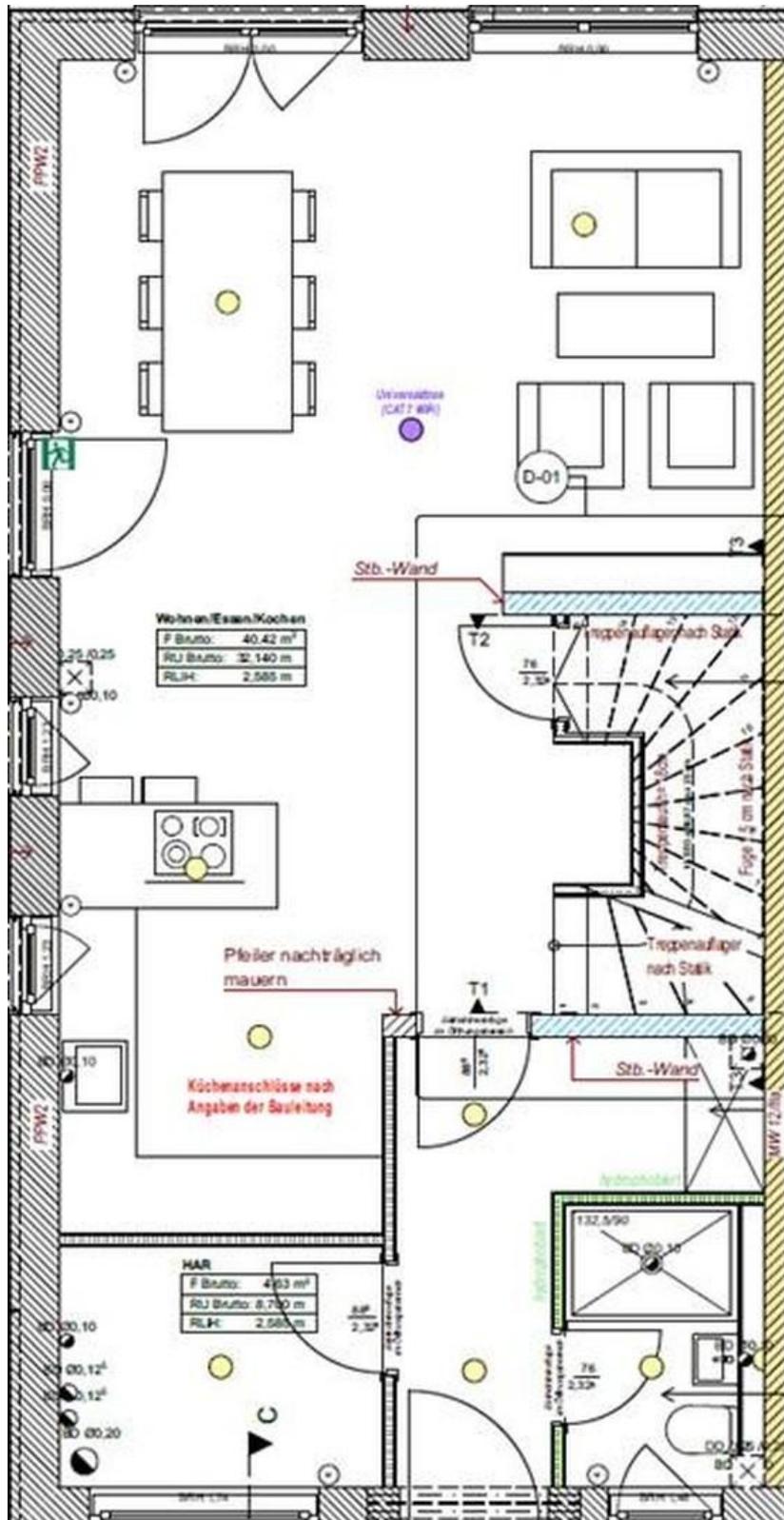
DG Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

