

# Exposé

## Einfamilienhaus in Herzogenrath

### Haus in bester Wohnlage in Klinkheide



Objekt-Nr. **OM-315520**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **345.000 €**

52134 Herzogenrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	581,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus, welches aber auch gut für eine Familie genutzt werden könnte, liegt in bester Wohnlage in Klinkheide, einem Stadtteil von Kohlscheid. Es ist unterkellert und besitzt eine auch vom Garten zugängliche Garage.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über 5 Zimmer + 2 Küchen + 2 Bäder und ist sofort bezugsfrei. Die Ölheizung (Baujahr 1999) ist laut Auskunft des Schornsteinfegers ein Niedertemperaturkessel nach EN 303. Im Energieausweis ist die Energieeffizienzklasse H eingetragen, das Baujahr laut Energieausweis ist 1957.

Die angegebene Wohnflächen stammt aus einer Berechnung gemäß Norm DIN 283 aus dem Baujahr.

Bei der Wohnung im Obergeschoss sind teilweise bereits Tapeten und der Bodenbelag entfernt.

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2021 - Erneuerung Brauchwasserspeicher
- 2019 - Erneuerung Heizkörper Kinderzimmer UG
- 2017 - Erneuerung Waschbecken und Heizkörper Bad UG
- 2014 - Erneuerung Fenster Bad UG
- 2005 (ca.) - Erneuerung Waschbecken Bad UG sowie ein Heizkörper
- 2002 - Errichtung Gartenhaus
- 2002 - Erneuerung Bad UG
- 2000 - Erneuerung Ölheizung

## Sonstiges

Bei Interesse ist eine Besichtigung nach Vereinbarung (unter der Woche ab 17:00 Uhr) möglich.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	294,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Vorgarten

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Garage



Vorgarten vom Balkon

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Kinderzimmer



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



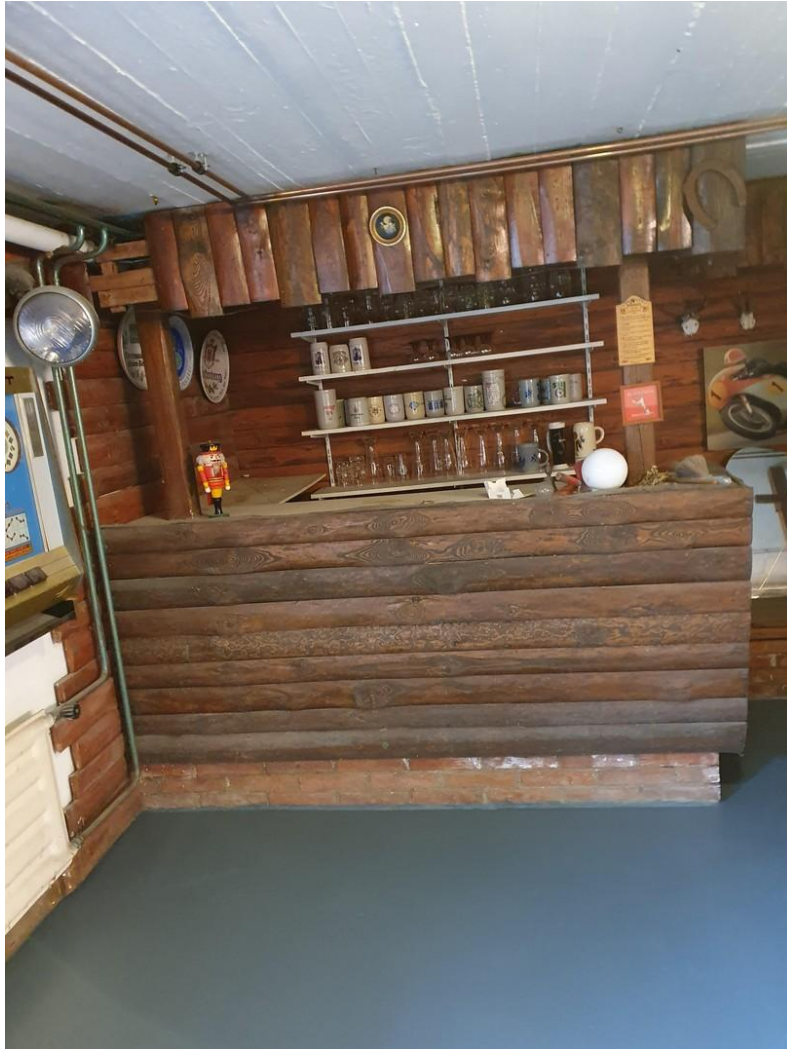
EG Bad



EG Küche

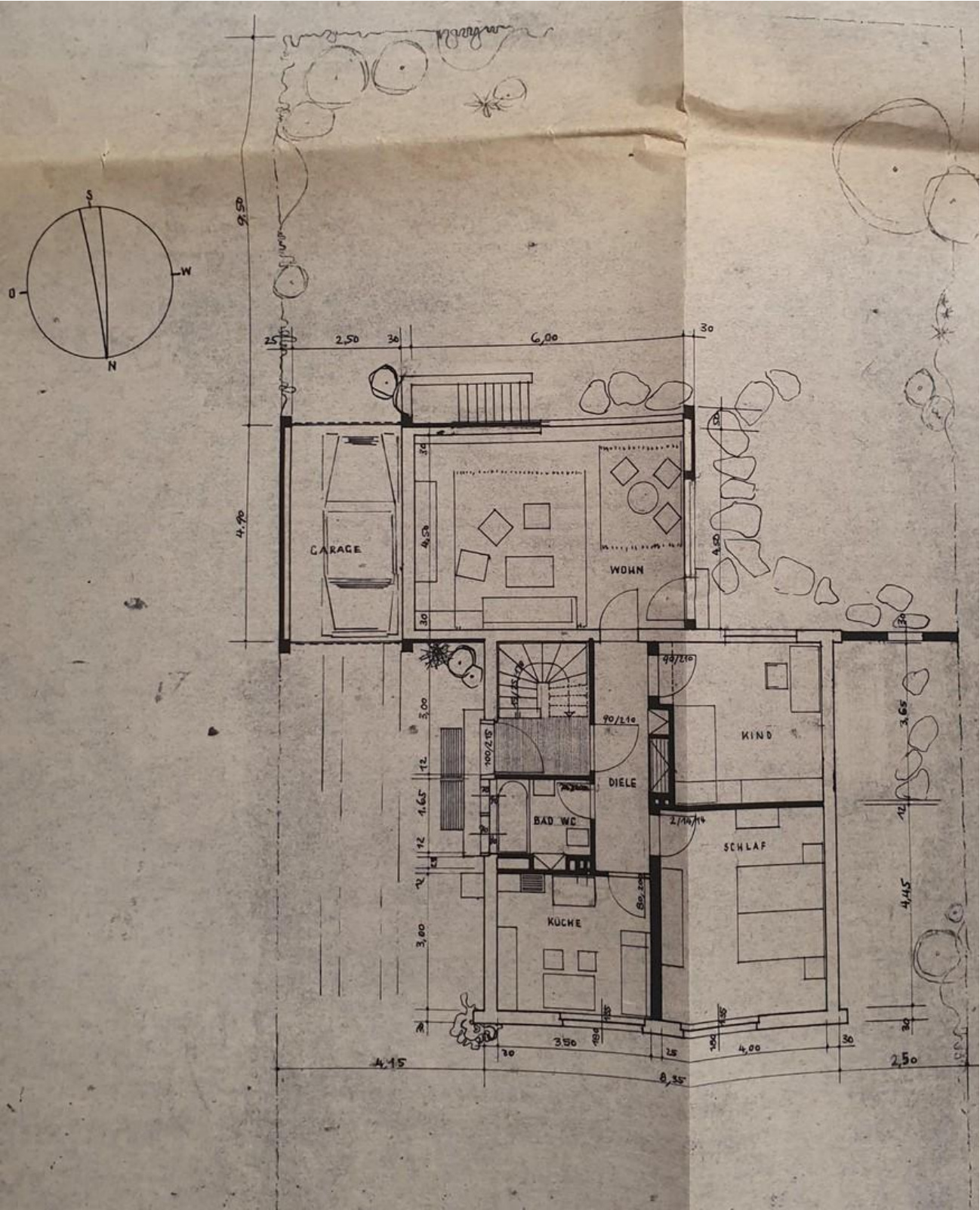


# Exposé - Galerie



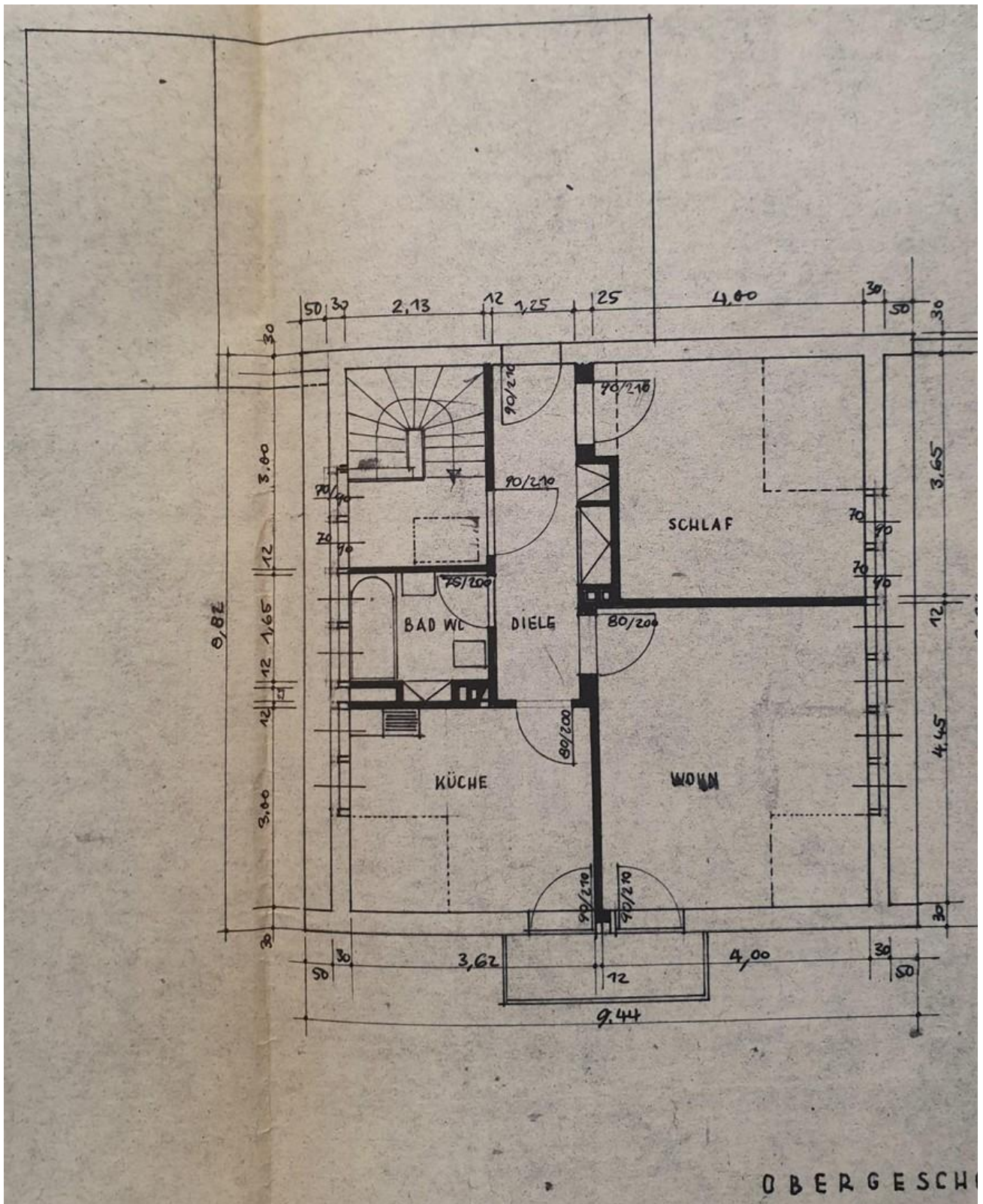
Kellerbar

# Exposé - Grundrisse



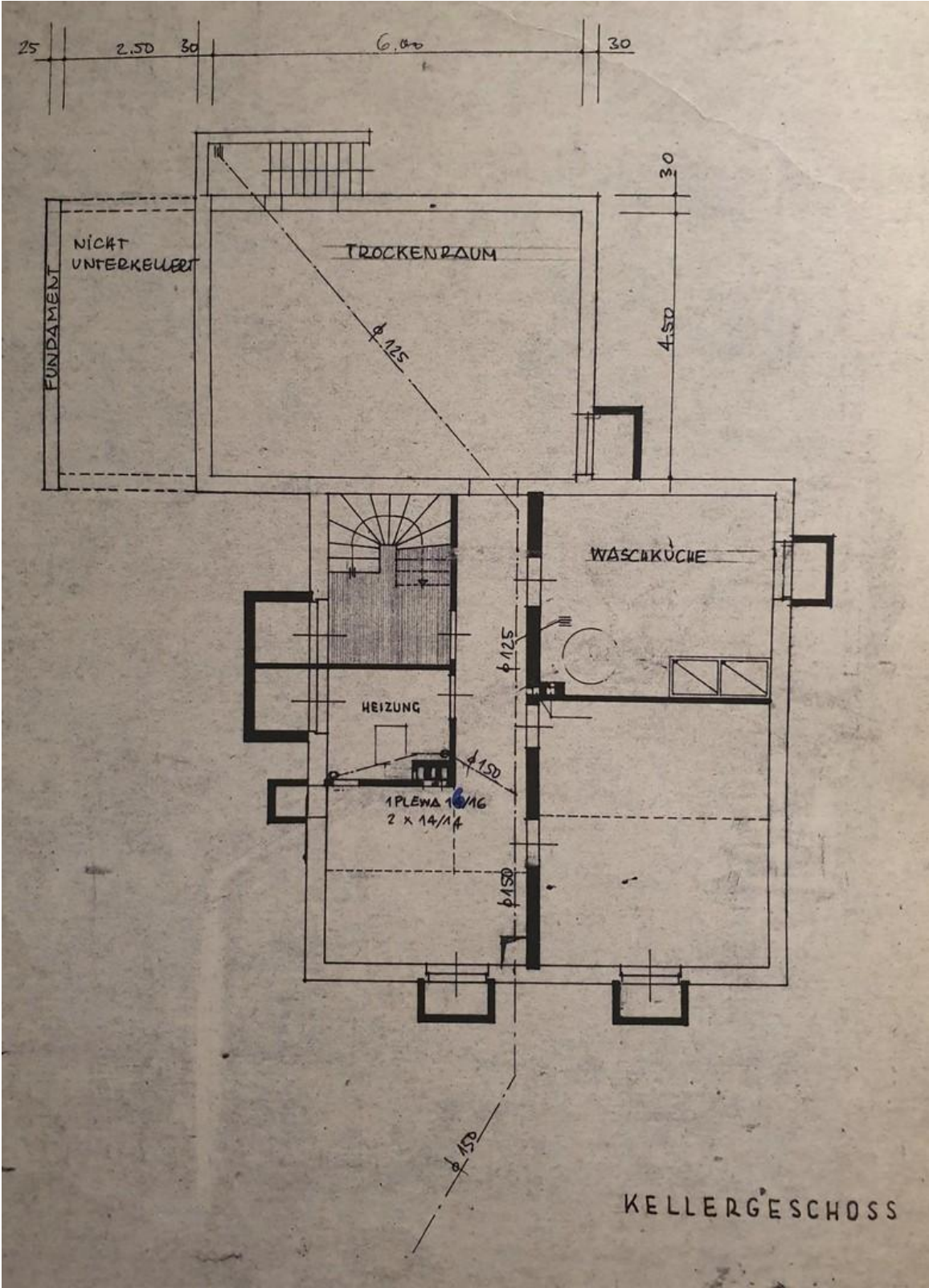
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller