

# Exposé

## Reihenendhaus in Würselen

### Gepflegtes Einfamilienhaus in zentraler beliebter Wohnlage



Objekt-Nr. OM-315686

### Reihenendhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Roll

52146 Würselen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

4-Zimmer-Reihenendhaus in Würselen mit Garten in Spielstraße

Zum Verkauf steht ein:

1-Fam-Haus (Reihen-Eckhaus) in Würselen-Scherberg

mit Garten in ruhiger Spielstraße. Das Haus ist leer.

Das Haus hat 105 qm, 4 Zimmer, ist voll unterkellert, Baujahr 1994

Der Garten hat ca. 200qm, Terrasse 26 qm mit Gartenhaus und 2 x Stellplätze,

Erdgeschoß: Flur, Gäste-WC, Küche mit Essbereich und offenes Wohnzimmer mit Terrassentür zum Garten.

1 OG: 2-Zimmer, Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster.

Dachgeschoss ist als Zimmer ausgebaut.

Keller: Heizungsraum, Waschküche, Vorratsraum, Hausanschlüsse.

Gasheizung Vaillant EcoTec VC206 aus 2017, Fußbodenheizung,

Warmwasser über Vorratsbehälter.

Der Fußboden ist gefliest.

Die linke Hauswand wurde 2002 in 4cm Styropor Schall und Wärme gedämmt.

Badezimmer ist neu (2024).

Terrasse ist 2024 mit neuen Terrassenplatten belegt.

Energieausweis liegt vor

## Ausstattung

Verkauf erfolgt privat vom Eigentümer; deshalb auch kein aufwendiges Exposé und keine Provision

Der Verkaufspreis liegt bei 389000 Euro.

Für eine Einladung zur Besichtigung benötige ich ihre vollständigen Kontaktdaten.

Bringen sie bitte eine Finanzierungsbestätigung der Bank zur Besichtigung mit.

Bitte keine Makleranfragen.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten ruhigen Spielstraße und ist zentral gelegen hinter der Esso-Tankstelle und Rewe Würselen.

Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einkauf sind in unmittelbarer Nähe.

Zur Bushaltestelle ist man in 3 min sowie zentrale Lage zum Natur u. Erholungsgebiet Wurmatal

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



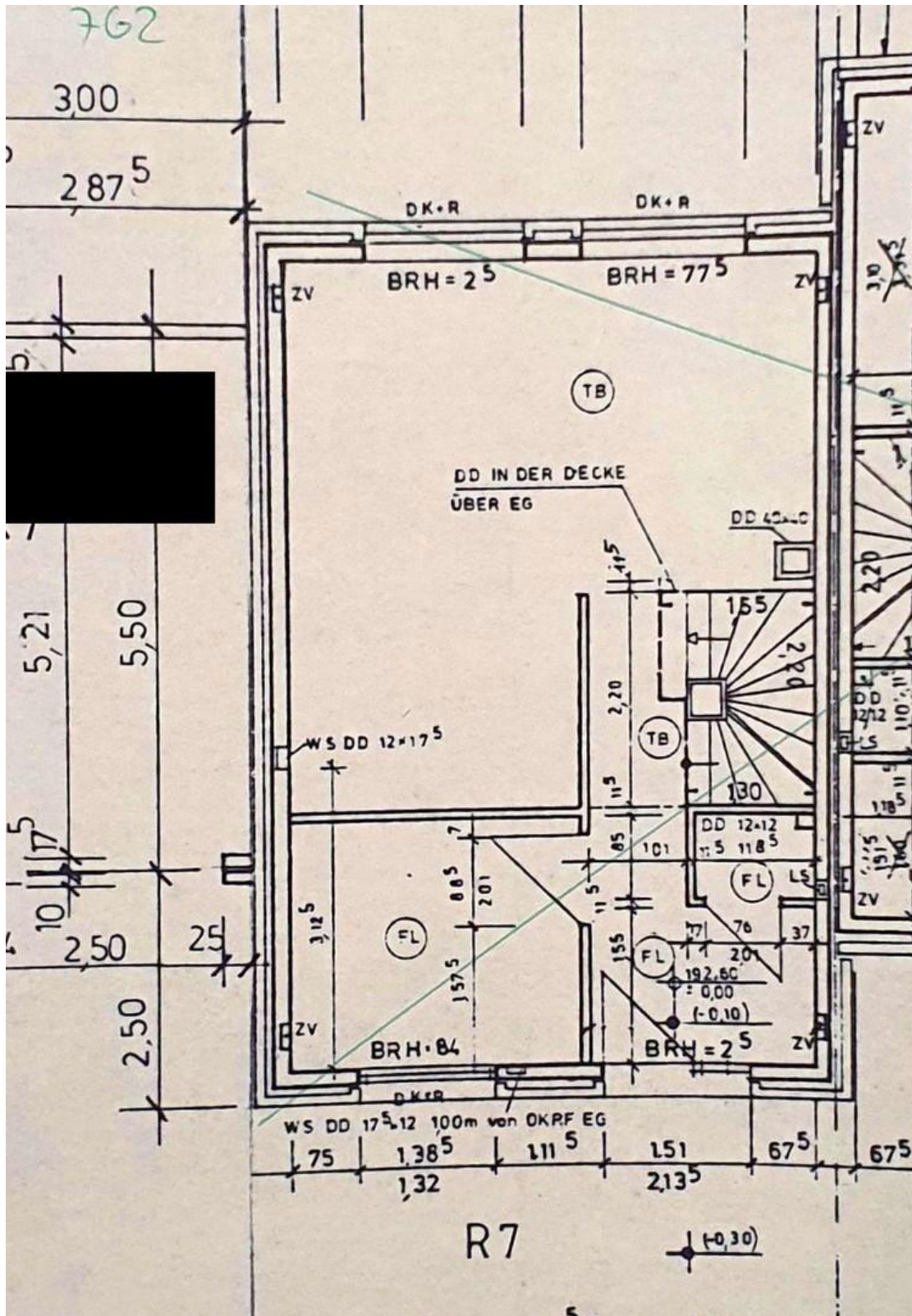
# Exposé - Galerie



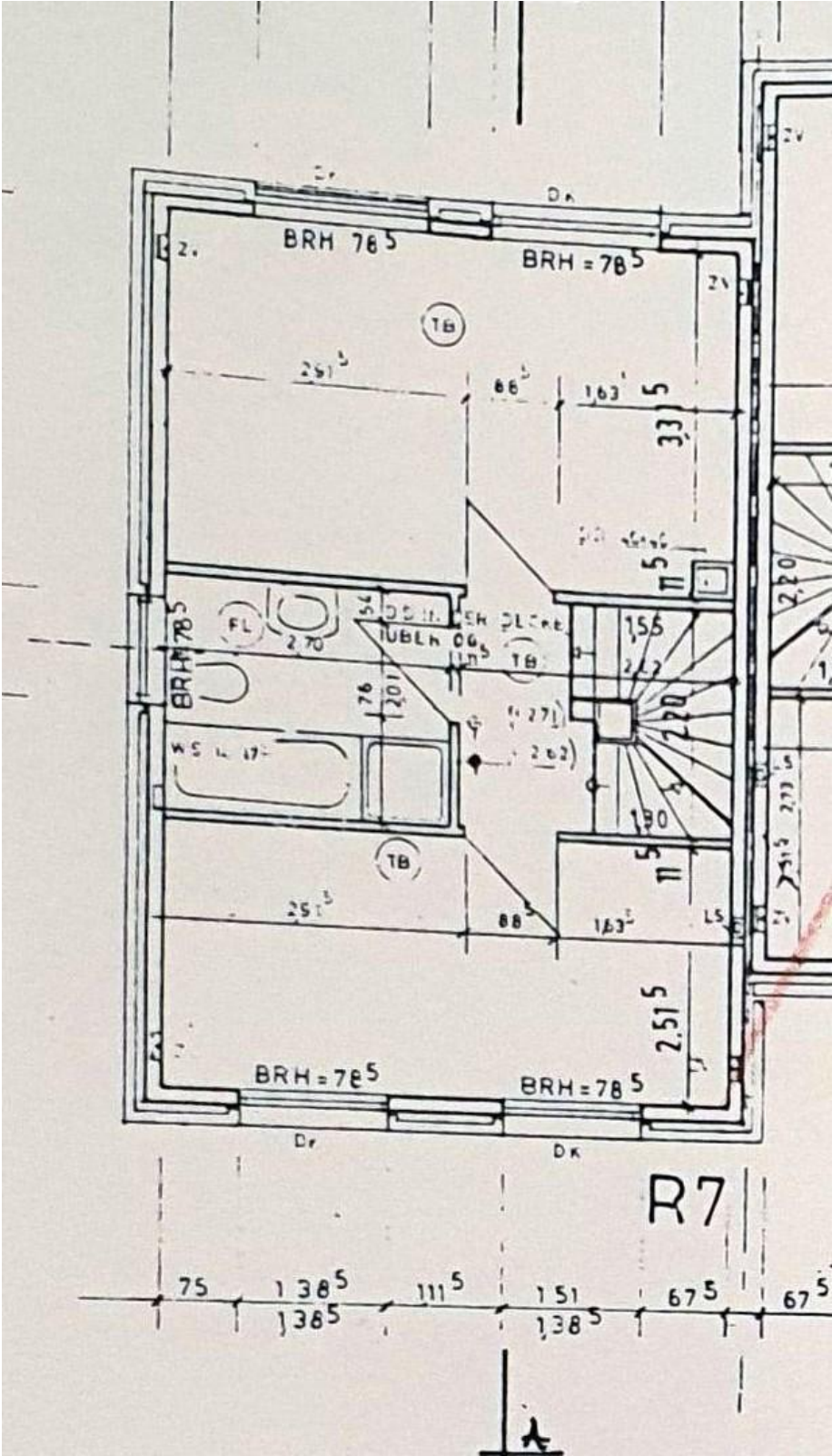
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

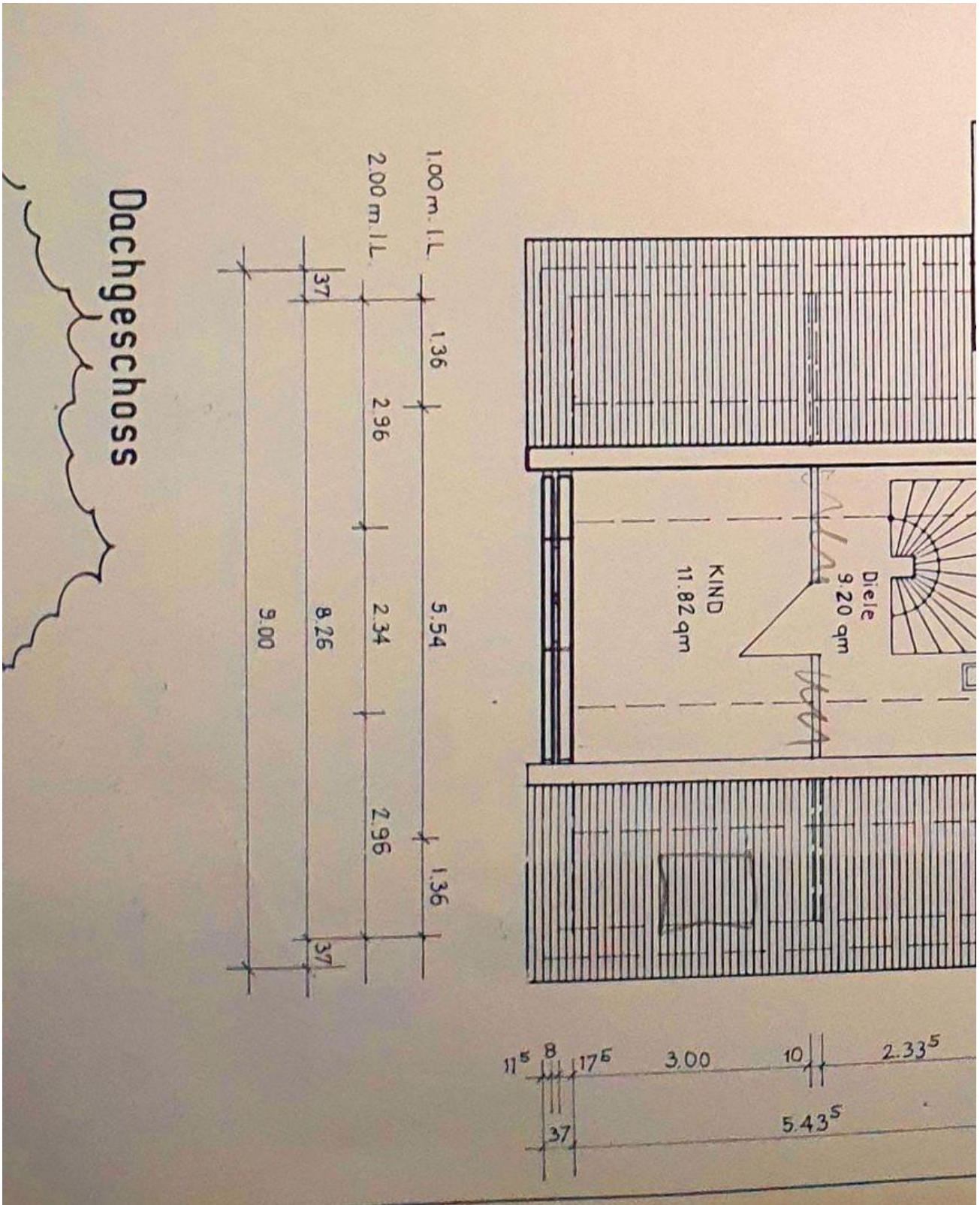


# Exposé - Grundrisse

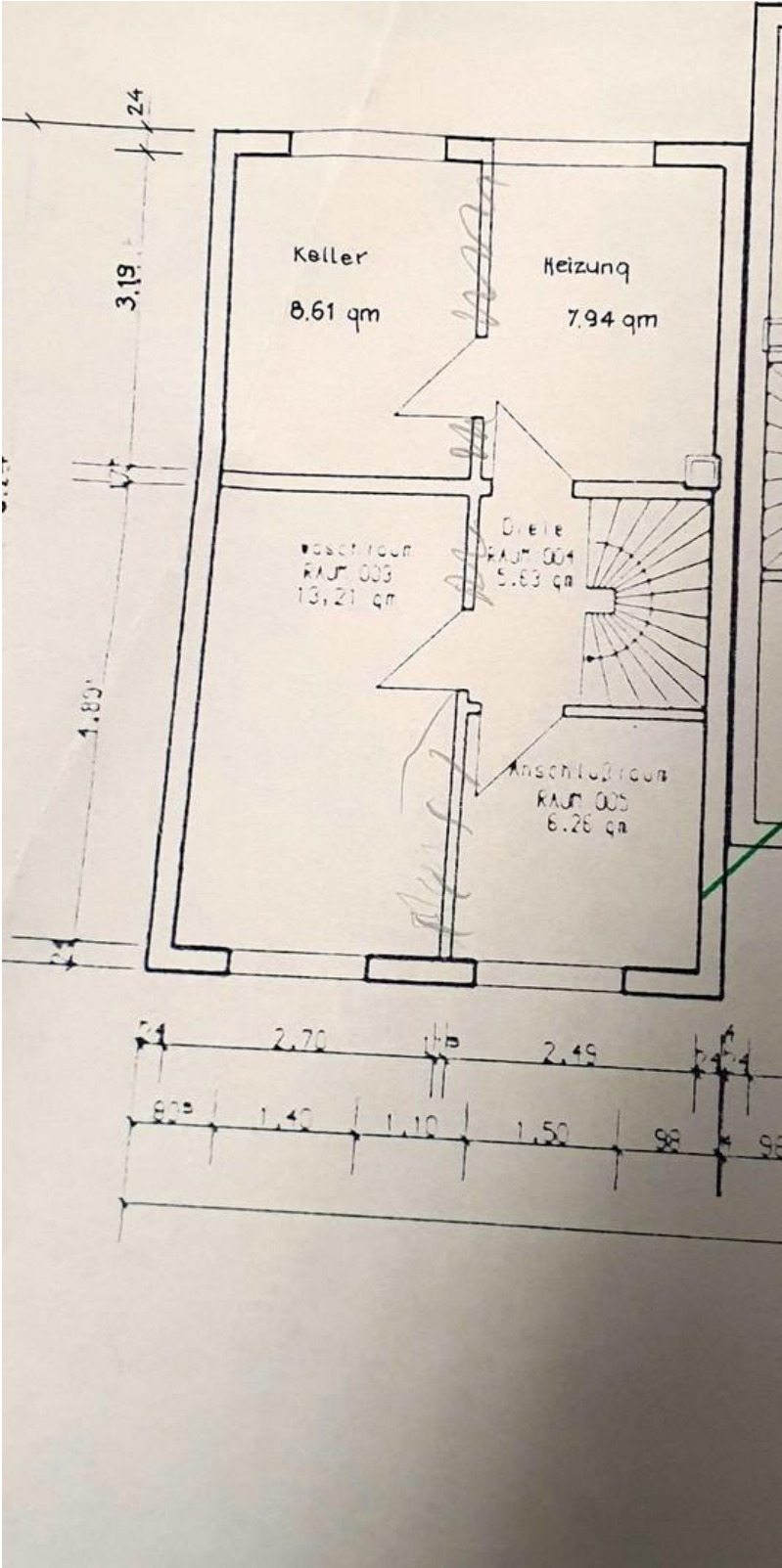




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

