

# Exposé

## Maisonette in Herzogenrath

**Schöne, moderne Maisonette Wohnung mit Balkon,  
Garage, Stellplatz und Klimaanlage**



Objekt-Nr. **OM-321503**

**Maisonette**

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Zeller  
Mobil: 0176 87515690

52134 Herzogenrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.03.2025	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von Herzen verkaufen wir unsere helle und freundliche Wohnung.

In unmittelbarer Nähe des Freibads Merkstein liegt diese ruhige, helle und modern geschnittene Maisonette Wohnung mit Stellplatz sowie Garage.

Es handelt sich um eine Wohnung in einem gepflegten 7-Familienhaus. Die offene und lichtdurchflutete Wohnung selbst befindet sich im zweiten Ober- und Dachgeschoss.

Auf der ersten Etage befinden sich das Wohn-/ Esszimmer mit angrenzendem Balkon, die offene Küche sowie das Kinderzimmer und ein Badezimmer.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in die obere Etage, wo sich das geräumige Elternzimmer befindet.

Es gibt einen separaten Kellerabstellraum und einen gemeinsamen Waschraum.

Diese wunderschöne Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt! Die Küche und das Badezimmer sind neuwertig, und der hochwertige Boden verleiht der gesamten Wohnung eine moderne Atmosphäre. Dank der Fußbodenheizung ist es im Winter immer angenehm warm, und im Sommer sorgt die Klimaanlage für kühle Erfrischung.

Der große Balkon lädt dazu ein, die frische Luft und die herrliche Aussicht zu genießen – fast wie im Urlaub! Ideal für alle, die sofort einziehen und sich wohlfühlen möchten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Da die Wohnung ohne Makler verkauft wird, sparen Sie im Vergleich zu anderen Wohnungen die Provision von i.d.R. 3,57 %, was hier ca. 9.000 Euro ausmacht.

## Ausstattung

Der Miteigentumsanteil der Wohnung 6 beträgt 179,46/1.000 (inkl. Garage).

Das Haus wird ständig gepflegt. Alle Wartungen werden regelmäßig durchgeführt. Zuletzt wurde 2023 eine neue Gasheizung eingebaut.

Die Ausstattung ist als gehoben zu betrachten. Folgende Merkmale sind hervorzuheben:

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Schlafzimmer mit Einbau-Kleiderschränken
- Offene Küche mit großem Kühlschrank, Backofen, Geschirrspülmaschine und Weinkühlschrank
- Hochwertiges Badezimmer mit hochwertigen Armaturen, Tageslichtbeleuchtung und eingebautem Internetradio
- LED-Beleuchtungen
- Balkon mit nachgerüstetem Glasdach und elektrischer Markise. Im Winter lässt sich hieraus mit einer extra maßgeschneiderten Folie ein "Wintergarten-Light" zaubern.
- Überwiegend elektrische Rollläden
- 1 Garage + 1 Stellplatz

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Freibad. In 700 m Entfernung gibt es den August-Schmidt-Platz mit Bahnhof, verschiedenen Geschäften, Cafés und Ärzten. Kindergarten, Grundschule sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) sind fußläufig erreichbar.

In Merkstein gibt es einige Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Drogerie, Baumarkt,...).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer aus oberer Etage



Küche

# Exposé - Galerie



mit Kücheninsel



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche Badezimmer



Waschbecken mit Internetradio

# Exposé - Galerie



Hochwertige Armaturen



Balkon (Markise ausgefahren)

# Exposé - Galerie



Balkon bei Nacht



Balkon bei Nacht

# Exposé - Galerie



Balkon bei Nacht



Balkon (Markise ausgefahren)



Kinderzimmer unten

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer unten



Kinderzimmer unten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Treppe



Schlafzimmer oben

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer oben

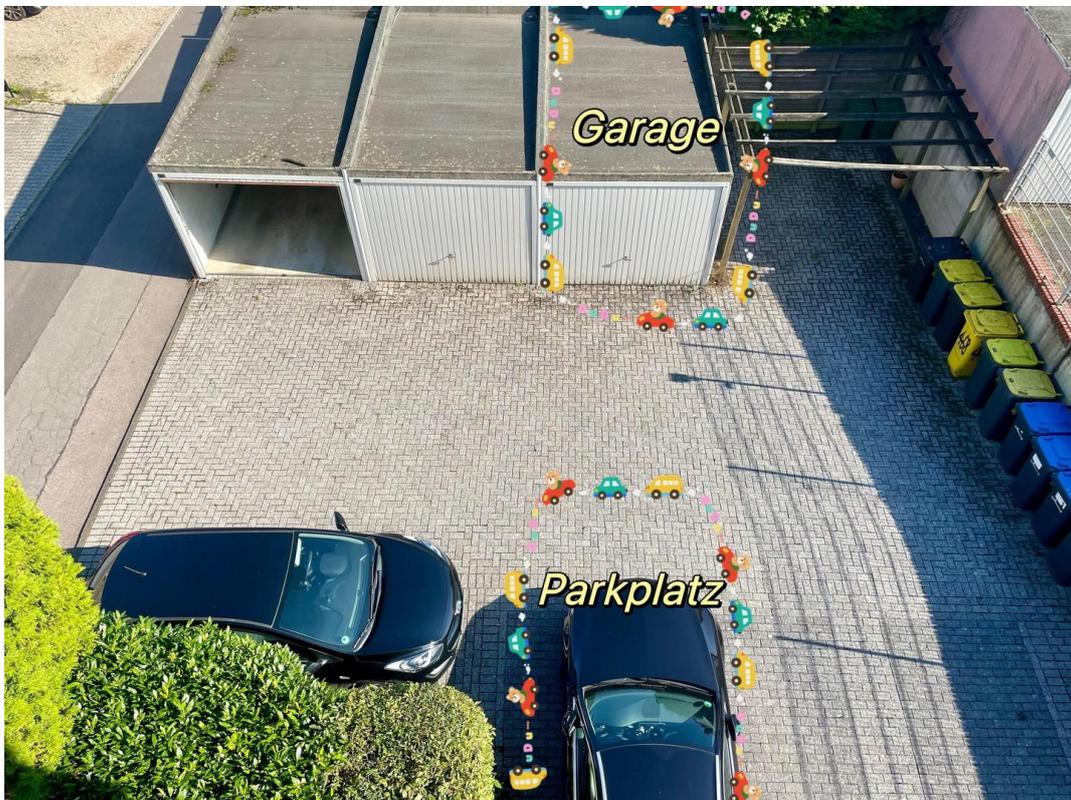


Schlafzimmer oben

# Exposé - Galerie



Kellerabstellraum



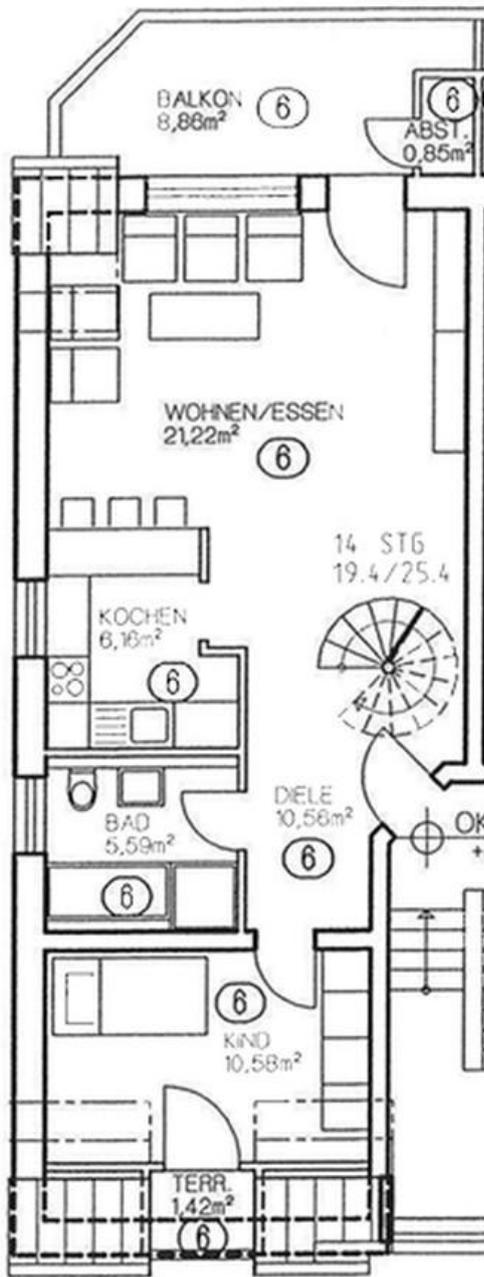
Stellplatz + Garage

# Exposé - Galerie



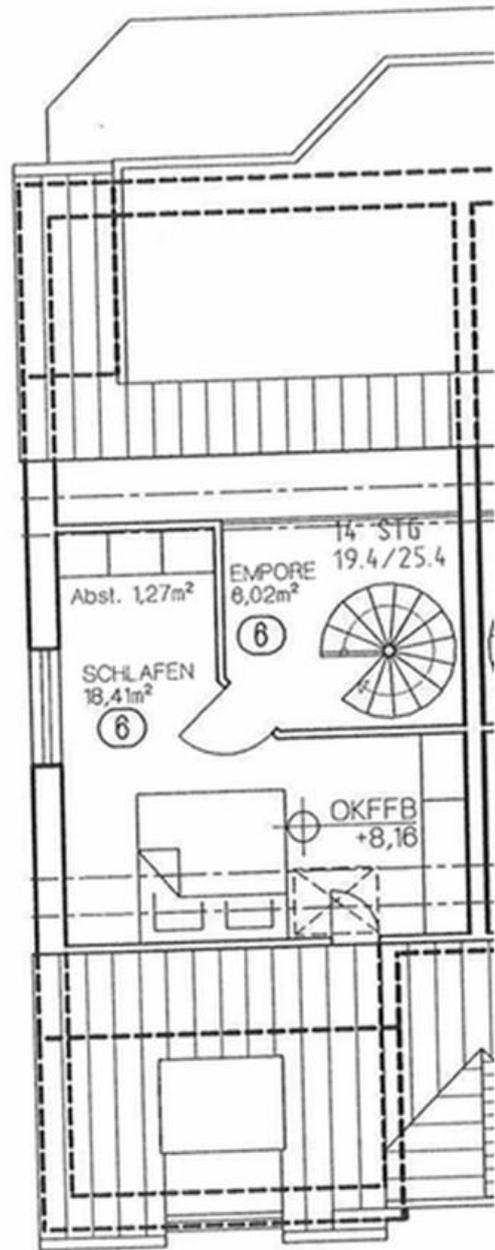
Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



WOHNUNG 6  
84,53m<sup>2</sup>

unten



WOHNUNG 6

Dachgeschoss