

# Exposé

## Reihenendhaus in Alsdorf

**modernisiertes geräumiges Reihenendhaus mit großem Garten & Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-326169

**Reihenendhaus**

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Schugali

52477 Alsdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	987,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.11.2025
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektdaten

Objektart: Reihenedhaus (3 Etagen)

Standort: Alsdorf

Baujahr: 1936

Zustand: modernisiert

Zimmer: 6

WC/Bad: 3

Küchen: 2

Keller: 1 (teilunterkellert)

Wohnfläche: 140 qm

Nutzfläche: 32 qm

Grundstück: 987 qm

Verfügbar ab: November 2025

Heizung: Erdgas, umstellbar auf Wasserstoff

erneuert 11/23

Objektbeschreibung

Das Objekt ist zur Eigennutzung 2011 erworben und modernisiert worden. In den Folgejahren wurde ein Wellness-Zimmer eingebaut mit freistehender Badewanne und Wärmekabine, im EG Wohn- / Esszimmer und Treppenhaus saniert (vollflächiger Vinylboden). Ein Badezimmer wurde altersgerecht umgebaut (ebenerdige Dusche, erhöhtes WC + Waschbecken) und mit Acrylwänden ausgestattet. Im 1. Stock komplette Neuinstallation der Küche. Die vorhandene Küche im Anbau (EG) komplett saniert und die Möbel restauriert. Im November 2023 Einbau einer neuen Heizungsanlage.

Umgestaltung des Außenbereiches:

- Neuanlage einer erhöhten Terrasse ca. 37 qm gefliest

(2cm Terracotta-Fliesen Woodgrip hell)

mit Whirlpool und Lounge-Ecke (beides separat überdacht)

- stufenförmig ummauerter Grillplatz, überdacht und gefliest

(2cm Terracotta-Fliesen Woodgrip hell)

- 109 qm Innenhof neu gefliest (2cm graue Terracottafliesen)

- Nutzgarten mit Hochbeet (9m x 1,20m)

- mediterraner weißer Betonzaun rechtsseitig

- Erweiterung der Obstwiese im hinteren Gartenbereich um 160 qm und

Befriedung

- Erstellung einer Fertigdoppelgarage (5x7m) vorne Sektional- / Hofseite einfaches Garagentor

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen, bietet das Haus ausreichend Platz für verschiedene individuelle Wohnbedürfnisse. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kaminofen lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. In der ersten Etage befindet sich eine moderne Messe-Einbauküche mit vielen Extras und Ausblick auf den großen Garten.

Die im Anbau befindliche rustikal restaurierte weiße Einbauküche ist durch die zweiflügelige Terrassentür ideal für eine direkte Bewirtung im Außenbereich geeignet.

Das sich anschließende Bad (begehbar von Küche + Werkstatt) ist nicht nur als Gästetoilette ideal, sondern dient durch die Dusche und dem Waschmaschinen-Anschluss auch als Schmutzschleuse nach Gartenarbeiten.

Die nachfolgende Werkstatt (ehem. Schlosserei) mit sep. Lagerraum bietet alle Möglichkeit für Handwerk (Starkstrom!!) und Hobby. Für Gartengeräte gibt es einen Extraschuppen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einem Stadtrandviertel von Alsdorf an der L140.

Das Stadtzentrum ist fußläufig in 10 Min. und der Bahnhof in 15 Min. erreichbar.

In 50m Entfernung ist eine Bushaltestelle.

Eine Autobahnanbindung an die A44 erreicht man nach 4km

und an die A4 nach 7km!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	278,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Terrasse mit Whirlpool

# Exposé - Galerie



Ausblick 1.EG auf Garten



Frontansicht Haus

# Exposé - Galerie



Anbau



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur mit Tür zum Wohn-/Esszim.

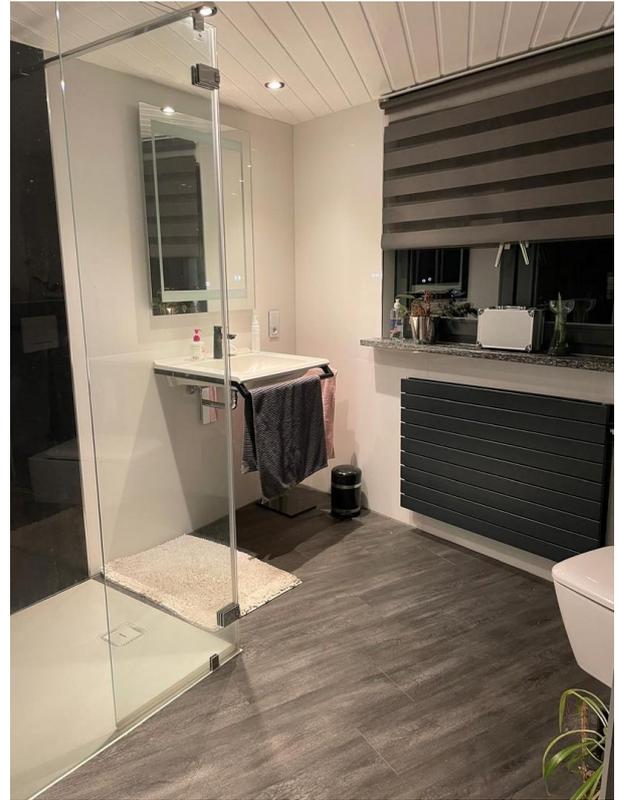


Treppe u. Durchgang Küche EG

# Exposé - Galerie



Kaminecke Esszimmer



Bad altersgerecht



dito

# Exposé - Galerie



Küche 1. EG



Gartenseite links zum Nachbarn

# Exposé - Galerie



Wellnesszimmer



Wärmekabine

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG mit Durchgang Bad