

Eschweiler Bergrath - Stilvolles Wohnen in familienfreundlicher Umgebung



ImmoNr	2026005
PLZ	52249
Ort	Eschweiler
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Nutzfläche	ca. 75 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 361 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1982
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	03.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1982
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	500.000,00 €
Außen-Provision	3,57%



Beschreibung

Diese neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1982 präsentiert sich als sehr gepflegtes, großzügiges Zuhause mit ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice.

Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und verbindet funktionale Raumaufteilung mit einem einladenden und modernen Ambiente. Mittelpunkt des Hauses ist der Wohnbereich, der mit direktem Zugang zur Terrasse überzeugt – ideal für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Nutzfläche von ca. 75 m², die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – beispielsweise als Abstell- und Vorratsfläche, Hobbybereich oder für zusätzliche Hauswirtschaftszwecke. Ein besonderes Highlight ist die im Keller befindliche Sauna, die den Wellnesskomfort im eigenen Zuhause abrundet.

Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer und überzeugt insgesamt durch ihren neuwertigen Zustand sowie das ausgewogene Verhältnis von Wohn- und Nutzfläche. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein hochwertiges Haus zum Kauf suchen und Wert auf Raum, Komfort und eine private Wohlfühlatmo-

sphäre legen.

Lage

Die ansprechende Doppelhaushälfte befindet sich in Eschweiler, einer dynamischen Stadt in Nordrhein-Westfalen, die durch ihre vorteilhafte Lage und das harmonische Zusammenspiel von Natur und moderner Infrastruktur überzeugt. Die gute Verkehrsanbindung schafft optimale Bedingungen für Pendler und Familien gleichermaßen.

Das Umfeld bietet vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. So liegt die KGS Bergrath nur etwa 400m entfernt. Ein Kindergarten befindet sich in rund 200 m Entfernung und ist somit fußläufig erreichbar. Auch die Nahversorgung ist gesichert: Ein Supermarkt wie REWE ist ebenfalls nur ca. 500 m entfernt. Darüber hinaus laden nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein; die direkte Anbindung an das Naherholungsgebiet Eschweiler Stadtwald sowie die gewachsene Wohnstruktur unterstreichen zusätzlich die hohe Wohn- und Lebensqualität.

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH



Ausstattung Beschreibung

2009:

Gasbrennwertheizung

2010:

Terrasse und Kellerabgang in Feinsteinzeug-Fliesen

2013:

Dachboden ausgebaut inkl. aller Dachflächenfenster

2016:

Alle anderen Fenster

Haustür und Eingang (Gewände)

2017:

Terrasse

Fliesen

Kellerabgang

Glasdach

2018:

Auffahrt gepflastert

2019:

Garage gefliest

- 2-Fachverglast

- Sauna

- Vollunterkellert

- Garage

- Bad im Keller

- Kaminofen

- ausgebautes Dachgeschoss

- Gäste WC

- Badewanne

- Garten mit unverbaubarem Blick auf die Felder und den Stadtwald

- elektrische Rolläden

- Haustür mit Granit-Gewände

- Freitragendes Glasdach

- Outdoorküche

Sonstige Angaben

Der Energieausweis liegt vor.

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72

52066 Aachen

anfragen@k-immobilien.eu

<http://k-immobilien.net/>



Eingangsbereich



Küche



Offenes Wohn-Esszimmer



Offenes Wohn-Esszimmer



Offenes Wohn-Esszimmer



Badezimmer



Büro



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer



Küche



Keller



Keller



Bad im Keller



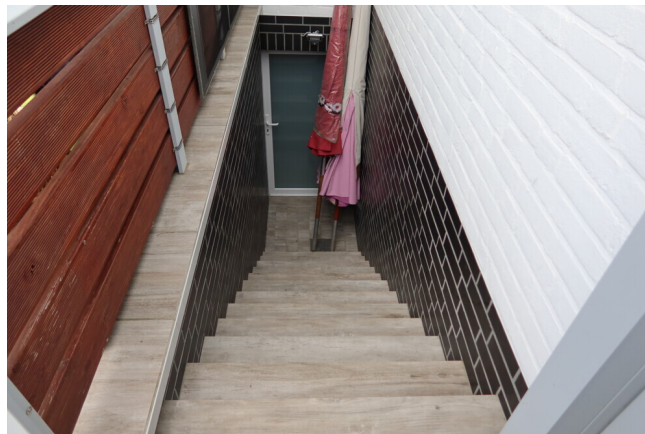
Terrasse



Garten



Garten



Treppe zum Keller



Rückansicht



Garten



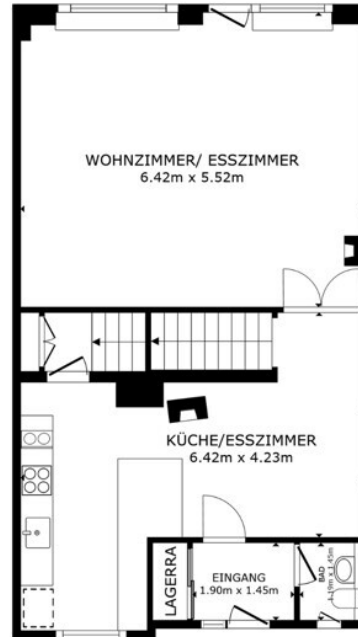
Seitenansicht

Grundriss



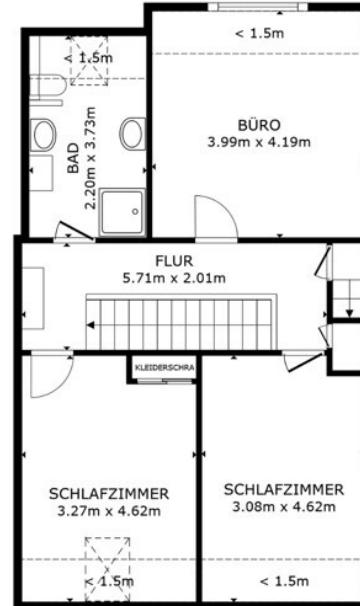
Keller = 74,7m²

Keller



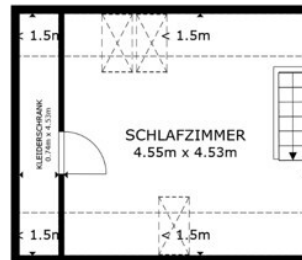
EG = 73,6m²

EG



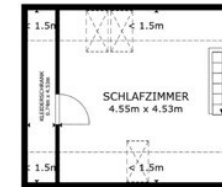
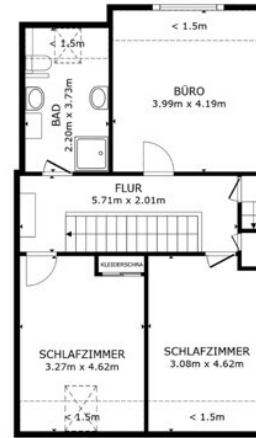
OG = 59,7m²

OG



DG = 15,9m²

DG



BRUTTOINNENRAUM
 KELLER: 74,7 m² ERDGESCHOSS: 73,6 m² OBERGESCHOSS: 59,7 m² DACHGESCHOSS: 15,9 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 18,5 m²
 INSGESAMT : 223,9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

Gesamt



Ihr Ansprechpartner

Jochen Küchen

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH
Krugenofen 72
52066 Aachen

Mobil: +49 (0) 151 17 85 99 96

E-Mail: anfragen@k-immobilien.eu

Web: <http://k-immobilien.net/>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

anfragen@k-immobilien.eu
<http://k-immobilien.net/>