



**Wohnung**

**Provisionsfreie  
Eigentumswohnung mit  
Fernblick-Balkon uvm.**

**Objekt-Nr.:  
20049-3053**



# labels.forSale

in 52134 Herzogenrath





## Details

<b>Preise</b>	Kaufpreis	<b>169.000 €</b>
	Hausgeld	<b>170 €</b>
<b>Informationen</b>	verfügbar ab	<b>Ab sofort</b>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	<b>field.approximately 82 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	<b>3</b>
	Grundstücksfläche	<b>field.approximately 1.006 m<sup>2</sup></b>
	min. teilbare Fläche	<b>field.approximately 82 m<sup>2</sup></b>
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	<b>1982</b>
	Zustand	<b>gepflegt</b>
	Bauweise	<b>Massiv</b>
<b>Räume, Flure und Etagen</b>	Etage	<b>2</b>
	Etagen	<b>2</b>
	Flur	<b>16</b>
	Flurstück	<b>149</b>
	Gemarkung	<b>Merkstein</b>
	Schlafzimmer	<b>1</b>
	Badezimmer	<b>1</b>
	Wohneinheiten	<b>1</b>
	Balkone	<b>1</b>
	<b>Ausstattung</b>	Bad mit
Küche		<b>Einbauküche</b>
Boden		<b>Fliesen, Fertigparkett</b>



## Stellplätze

Stellplatz	Anzahl
	1

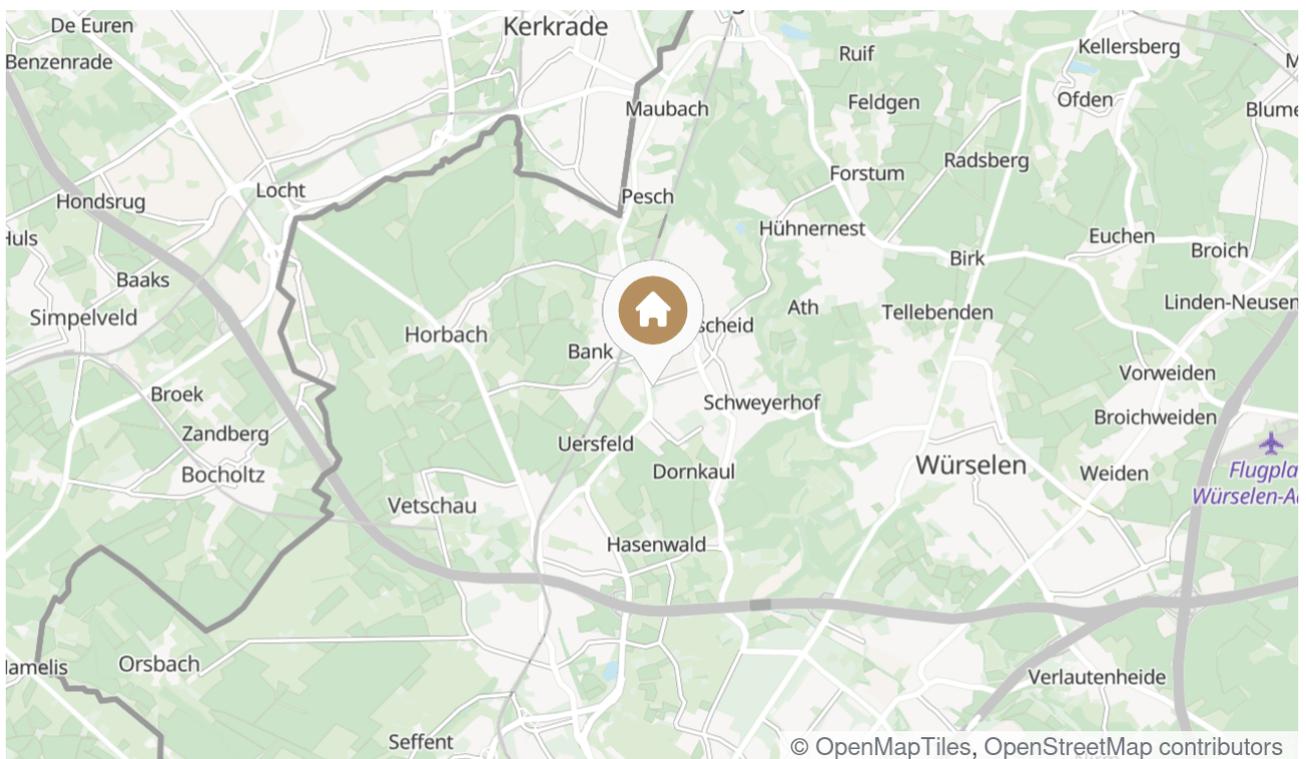
## Beschreibung

Nur äußerst selten kommen vergleichbar ausgestattete Eigentumswohnungen in Herzogenrath-Merkstein auf den Markt! Die hier angebotene Wohnung verfügt über 3-Zimmer und befindet sich im 2. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnparteien, welches im Jahre 1982 erbaut worden ist. Auf einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> haben Sie für alle Lebensbereiche ausreichend Platz. Hierzu stehen Ihnen ein Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer zur Verfügung, das Sie jeweils durch den Flur erreichen können. Über den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kamin, gelangen Sie auf Ihren privaten "Fernblick-Balkon" inkl. südlicher Ausrichtung, ideal zum Entspannen bei sonnigen Stunden im kommenden Frühling. Diese Immobilie bietet, vom lärmenden Verkehr entlegen, eine idyllische Atmosphäre zur Erholung vom Alltag mit genügend Platz zur Verwirklichung eigener Ideen, ob nun für Sie als Eigentümer oder neuer Vermieter/Kapitalanleger. Ein Kellerabteil mit ausreichend Stauraum sowie eine Garage im Innenhof, vervollständigt dieses Angebot. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin, angepasst an die Corona Regeln!

## Lage & Umgebung

52134 Herzogenrath

Ruhig - zentrale Lage - mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Wir freuen uns, Ihnen diese Eigentumswohnung in ruhiger sowie zentraler Lage von Herzogenrath-Merkstein zu präsentieren. Bäckereien, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant, sommerliche Freizeitgestaltungen im Freibad Merkstein sowie schöne Spazierwege an den naheliegenden Feldern sind in wenigen Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



# Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**04.02.2022**

Endenergiebedarf

**75,04 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**C**

Baujahr

**2020**

Befeuerungsart

**Gas**





Wohn Essbereich



Flur



Küche



Detail 1



Zimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Detail 3



Detail 2



Fernblick-Balkon

## Kontakt

Telefon: +49 2452 9787823

E-Mail: [f.pietschmann@immofly.de](mailto:f.pietschmann@immofly.de)

### Ihr Ansprechpartner

Fabian Pietschmann

### Impressum

[34107.screenwork.dev/impressum/](https://34107.screenwork.dev/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[34107.screenwork.dev](https://34107.screenwork.dev)

