

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Herzogenrath Attraktive Maisonette-Wohnung mit Südbalkon



Objekt-Nr. **OM-329801**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mark Hilgers

Lange Hecke 10  
52134 Herzogenrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine geräumige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> im Herzen von Herzogenrath. Das im Jahr 1998 erbaute 5-Familienhaus befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Die offen gestaltete und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss. Durch einen großzügig gestalteten Eingangsbereich betritt man das offene Wohn- /und Esszimmer mit Zugang zum großen Süd-Balkon. Von hier aus hat man eine fantastische Sicht und kann die die Sonne bis in die Abendstunden in vollen Zügen genießen.

Die Küche, ein großes Badezimmer mit Wanne und separater Dusche sowie ein Elternschlafzimmer mit Einbauschränk und ein Kinderzimmer vervollständigen dieses Angebot.

Die Qualität der Ausstattung ist gehoben.

Geheizt wird mittels Gas-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Durchlauferhitzer.

Eine moderne Einbauküche, sowie ein Einbauschränk im Schlafzimmer sind im Mietpreis bereits enthalten.

Den Bewohnern stehen zudem separate Kellerräume mit ca. 6m<sup>2</sup> und ein gemeinsamer Waschaum zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist äußerst attraktiv, da sie sich in einer ruhigen Straße mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern im Ortszentrum von Herzogenrath-Merkstein befindet. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Volkspark Merkstein liegt in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen.

## Ausstattung

Zu den Vorzügen der Wohnung gehören

- \* Massivbauweise
- \* offen gestaltetes Wohn- /Esszimmer
- \* großer Südbalkon
- \* Wannenbad mit separater Dusche
- \* separater Kellerraum (ca. 6m<sup>2</sup>)
- \* isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster
- \* Einbauküche
- \* Einbauschränk im Schlafzimmer

Eine Garage mit automatischen Sektionaltor kann für 60€ im Monat ebenfalls gemietet werden.

Die mtl. Nebenkosten betragen ca. 200€. Die Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Herzogenrath gehört zu den attraktiven Wohnorten in der Städteregion Aachen.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Alle Arten von Geschäften, Cafés und Ärzten sind am August-Schmidt-Platz vor Ort.

Von hier aus besteht eine hervorragende Anbindung an die Stadt Aachen, Alsdorf, Würselen und an die umliegenden Gemeinden der Städteregion.

Der Euregiobahnanschluss Herzogenrath -Merkstein ist in ca. 5 min und der HBF Herzogenrath in ca. 10 min fußläufig erreichbar, sodass die Wohnung auch für Pendler nach Aachen und Mönchengladbach äußerst attraktiv ist. Die Autobahnanschlüsse A 4 und A 44 sind ebenfalls gut erreichbar.

Zögern Sie nicht, mich für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Treppenaufgang



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Flur-OG



Flur-OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

