

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9

52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

Scout-ID: 169318400
Objekt-Nr.: EW-9



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Mobil: +49 1573 0960533

Web: <http://www.Sieberichs-Consulting.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	273,00 m ²
Nutzfläche ca.:	40,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1950
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Endenergieverbrauch:	73,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1950
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % incl. MwSt. vom Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages für dieses Objekt. Der Makler hat mit dem Verkäufer eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe getroffen.

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9

52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihren hervorragenden Gesamtzustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage. Das ursprünglich ca. 1930 errichtete Wohnhaus wurde durch einen Anbau aus dem Jahr 1963 erweitert und im Jahr 2014 aufwendig saniert. Deshalb wurde das gemittelte Baujahr mit 1950 angegeben. Dabei wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Die Räume stellen absolut eine Wohlfühloase dar. Im Wohnbereich kann der eingebaute Kamin nicht nur für gemütliche und ruhige Winterabende sorgen, sondern er heizt zusätzlich auch Teile des Hauses und sorgt für eine sehr angenehme Wohnatmosphäre – perfekt!

Auf einem 273 m² großen Grundstück bietet das Haus viel Platz für Familien oder auch mehrere Generationen. Die großzügigen Deckenhöhen und die hellen Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Ein separater Nebeneingang eröffnet zudem interessante Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bei der aufwendigen Gesamtanierung im Jahr 2014 wurde selbstverständlich auch eine neue Heizungsanlage – ein Gasbrennwertgerät – verbaut. Dazu wurden die Leitung wie Elektro, Heizung und Wasser neu eingebaut.

Zusätzlich wurde das Dachgeschoss noch ausgebaut – ist aber ausdrücklich in der Wohnfläche nicht mit eingerechnet!

Ausstattung:

Die Eckdaten:

- Baujahr ca. 1930
- Anbau ca. 1963
- Aufwendig modernisiert und saniert im Jahr 2014
- Moderne Gas-Brennwerttherme aus 2014
- Heizungsrohre erneuert 2014
- Wasserleitungen erneuert 2014
- Holzböden/Holzdielen sowie Fliesenböden
- elektrische Rolläden im Wohnzimmer und in der Küche
- Elektrisches Garagentor
- Holzbrennofen im Wohnbereich!
- Vollständig unterkellertes Haupthaus
- Einseitig angebaut
- Badezimmer mit moderner bodengleicher Dusche
- Helle Wohnräume mit großzügiger Deckenhöhe
- Balkon und Terrasse
- Gepflegter Garten mit Rasenfläche und Gartenhaus
- Garage mit Durchfahrt zum Garten
- Zusätzlicher PKW-Stellplatz
- Hochwertige Einbauküche kann auf Wunsch für 5.000 € übernommen werden.

übernommen werden.

Raumaufteilung:

Die Immobilie verfügt über insgesamt:

- 4,5 Zimmer
- Küche
- Diele
- zwei Badezimmer
- separaten Nebeneingang

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf oder mehrere Generationen.

Außenbereich

Der liebevoll angelegte Garten bildet das Herzstück dieser Immobilie. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, ein Frühstück auf dem Balkon oder gemütliche Grillabende im Grünen – hier genießen Sie Ihre persönliche Ruheoase. Das Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Freizeitutensilien.

Ein weiteres Highlight ist die Garage mit praktischer Durchfahrt in den Gartenbereich. Ergänzt wird das Angebot durch einen zusätzlichen PKW-Stellplatz direkt am Haus.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Eschweiler. Die Wohnlage verbindet angenehme Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Der Eschweiler Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt gemeinsam mit den guten Anbindungen an die Autobahn für eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Aachen, Köln und Düsseldorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Fazit:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint Charme, Wohnkomfort und eine hervorragende Lage. Dank der umfangreichen Modernisierung, der großzügigen Raumaufteilung, des schönen Gartens und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet sie beste Voraussetzungen für ein langfristiges Wohlfühlzuhaus. Eine Immobilie, die sowohl Familien oder Mehrgenerationen Haushalten ein attraktives Wohnangebot bietet.

Sonstiges:

Finanzierungen bieten wir seriös und kompetent zu Top-Konditionen an. Wir haben Zugriff auf derzeit ca. 540 Banken, Versicherungen und Bausparkassen und können Ihnen so maßgeschneiderte Finanzierungen quer durch die Bundesrepublik vermitteln.

Lassen Sie sich von unseren Konditionen überraschen!!!

Und das Beste: die Vermittlung von Finanzierungen ist für Sie komplett kostenfrei. Wir werden über Provisionsregelungen

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

ausschließlich von den Banken bezahlt. Für Sie ist unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit kostenlos.



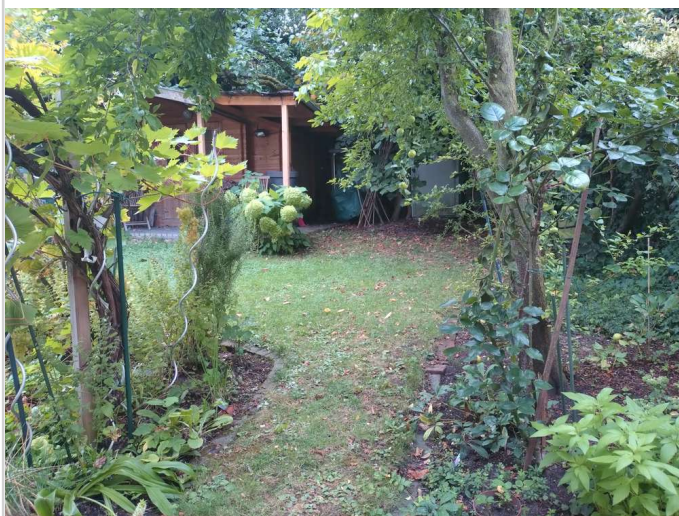
Hausansicht



Hausansicht (2)



Garten (2)



Garten (1)

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage

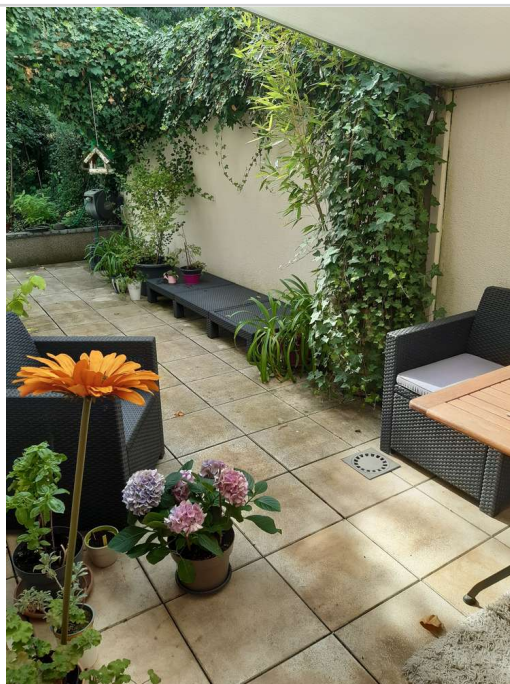


Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Gartenbereich



Terrassenbereich (3)



Terrassenbereich



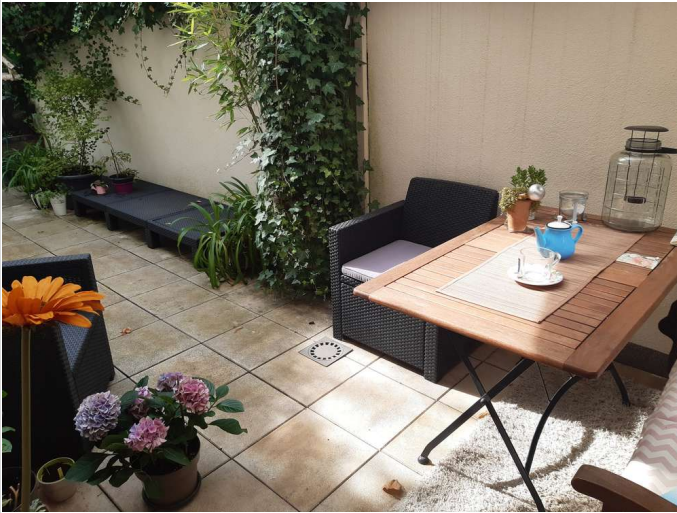
Terrasse außen

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage

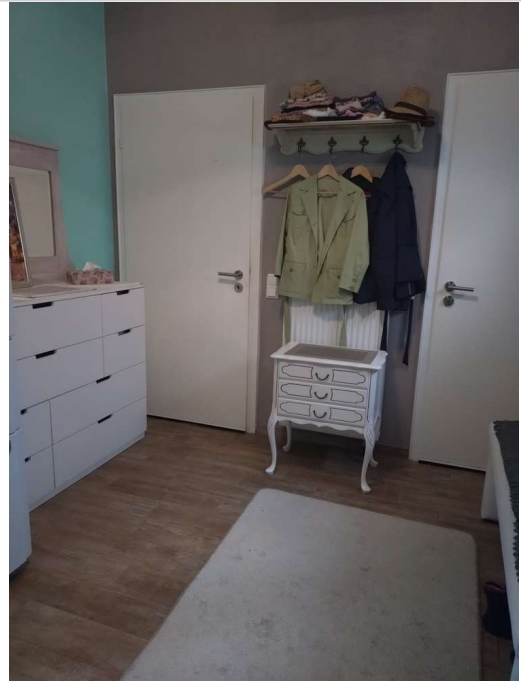


Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



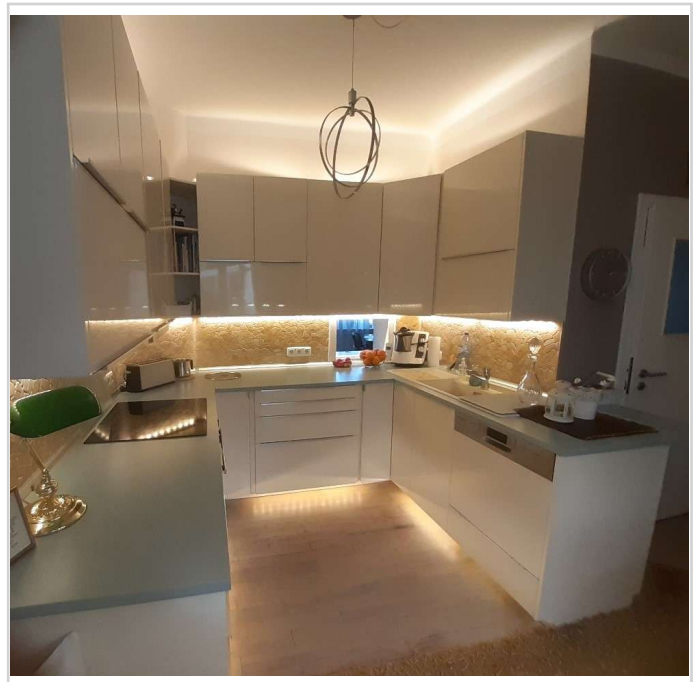
Terrassenbereich (2)



Flure (2)



Flure (1)



Küche_

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Küche (1)



Küche (3)



Essbereich



Essbereich (1)

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Badezimmer (2)



Badezimmer (3)



Badezimmer (1)



Badezimmer (7)

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

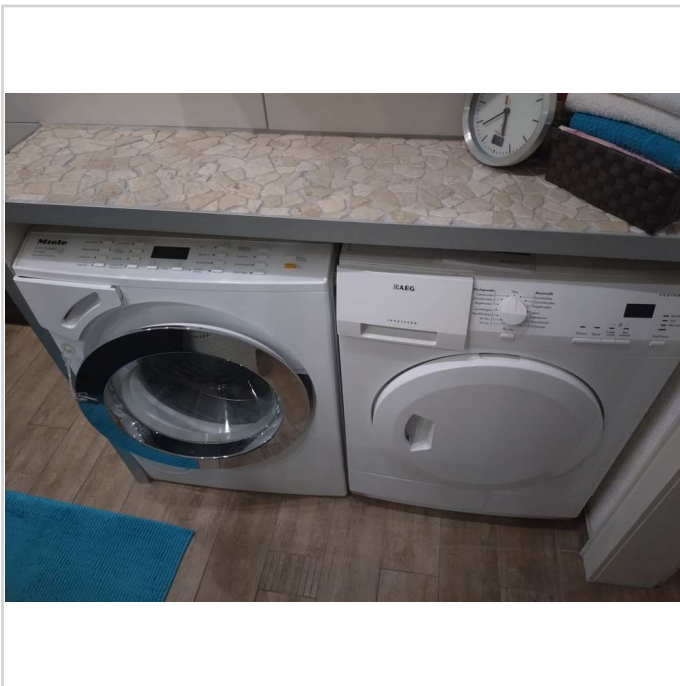
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



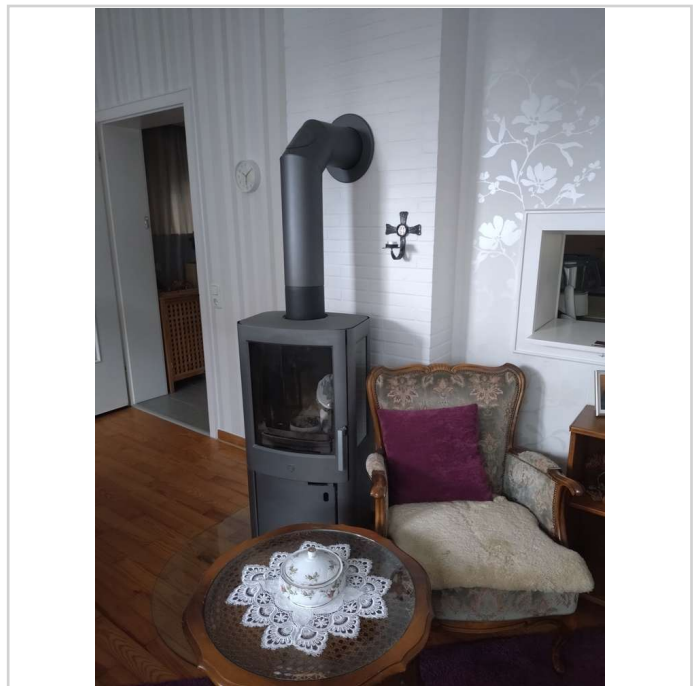
Badezimmer (6)



Badezimmer (8)



Waschplatz



Brennofen Wohnzimmer

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

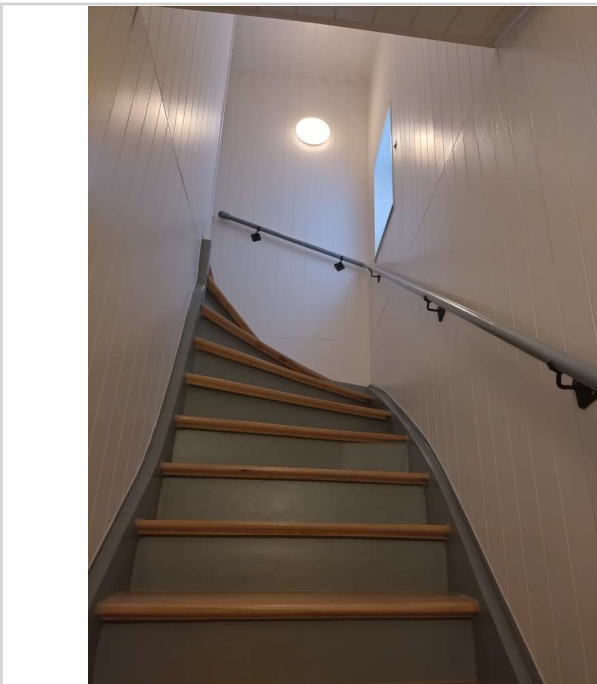
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



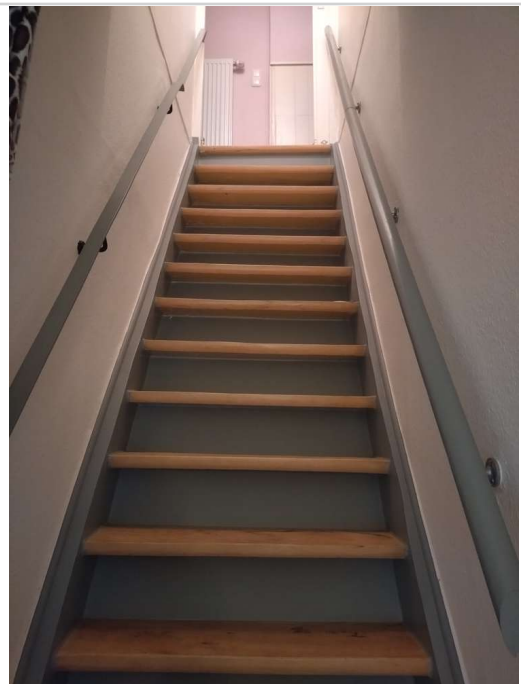
Wohnbereich (1)



Wohnbereich (2)



Treppenhaus (1)



Treppenhaus (2)

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



großes Schlafzimmer (2)



großes Schlafzimmer



Gästezimmer



2. Badezimmer

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage

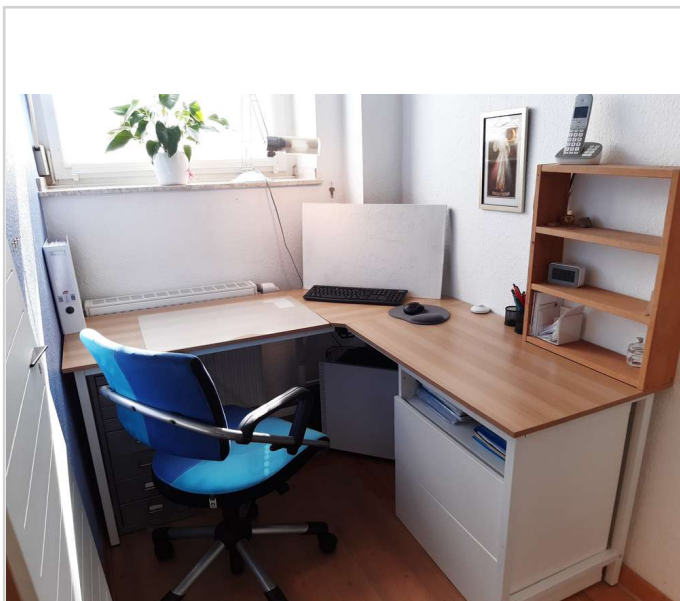


Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Schlafzimmer mit Balkonausgang



Büro



Schlafbereich Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Heizung



Hausanschlüsse



neue Rohrleitungen



Garage

Zimmer:	4,50
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR

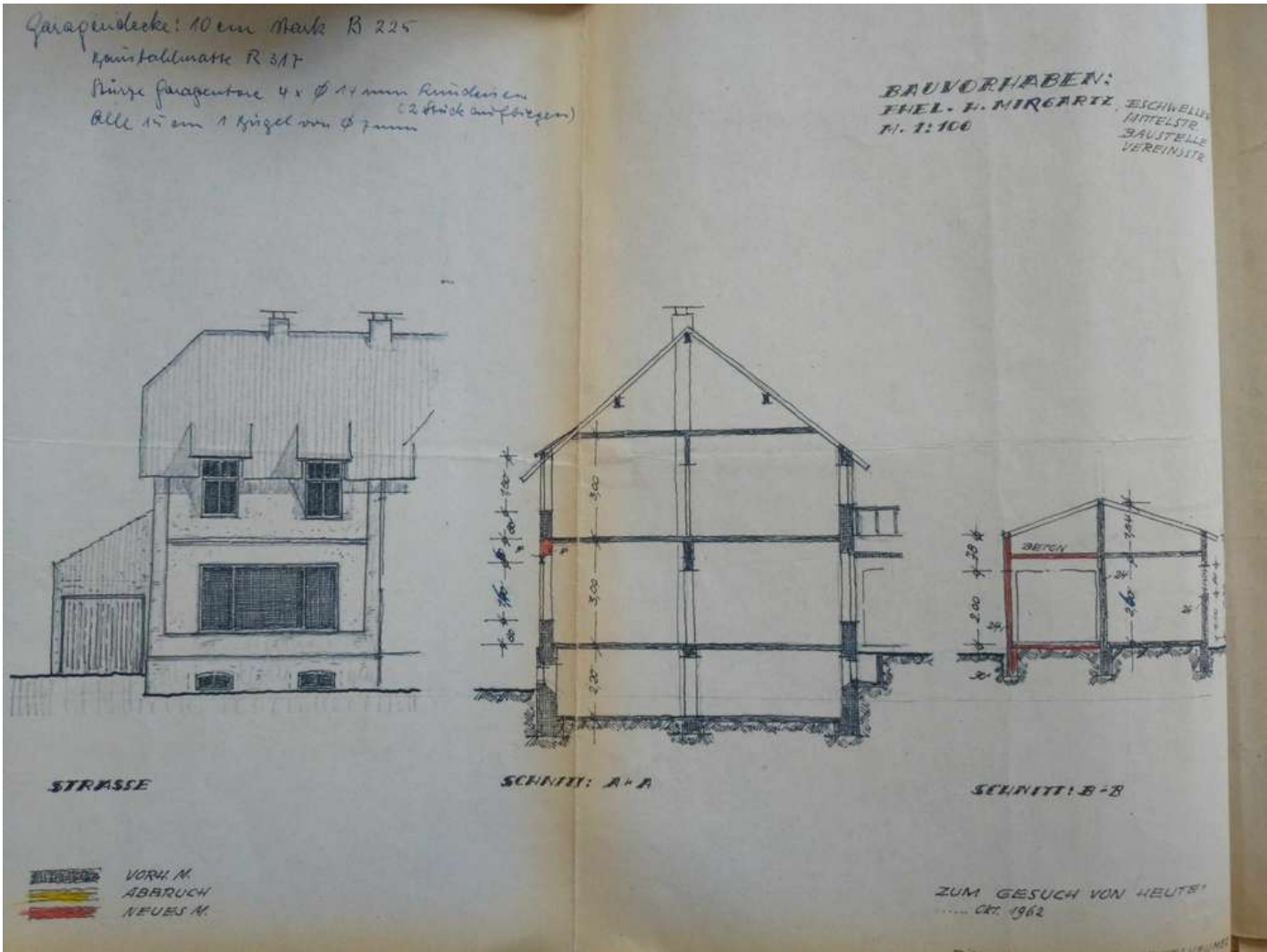


Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



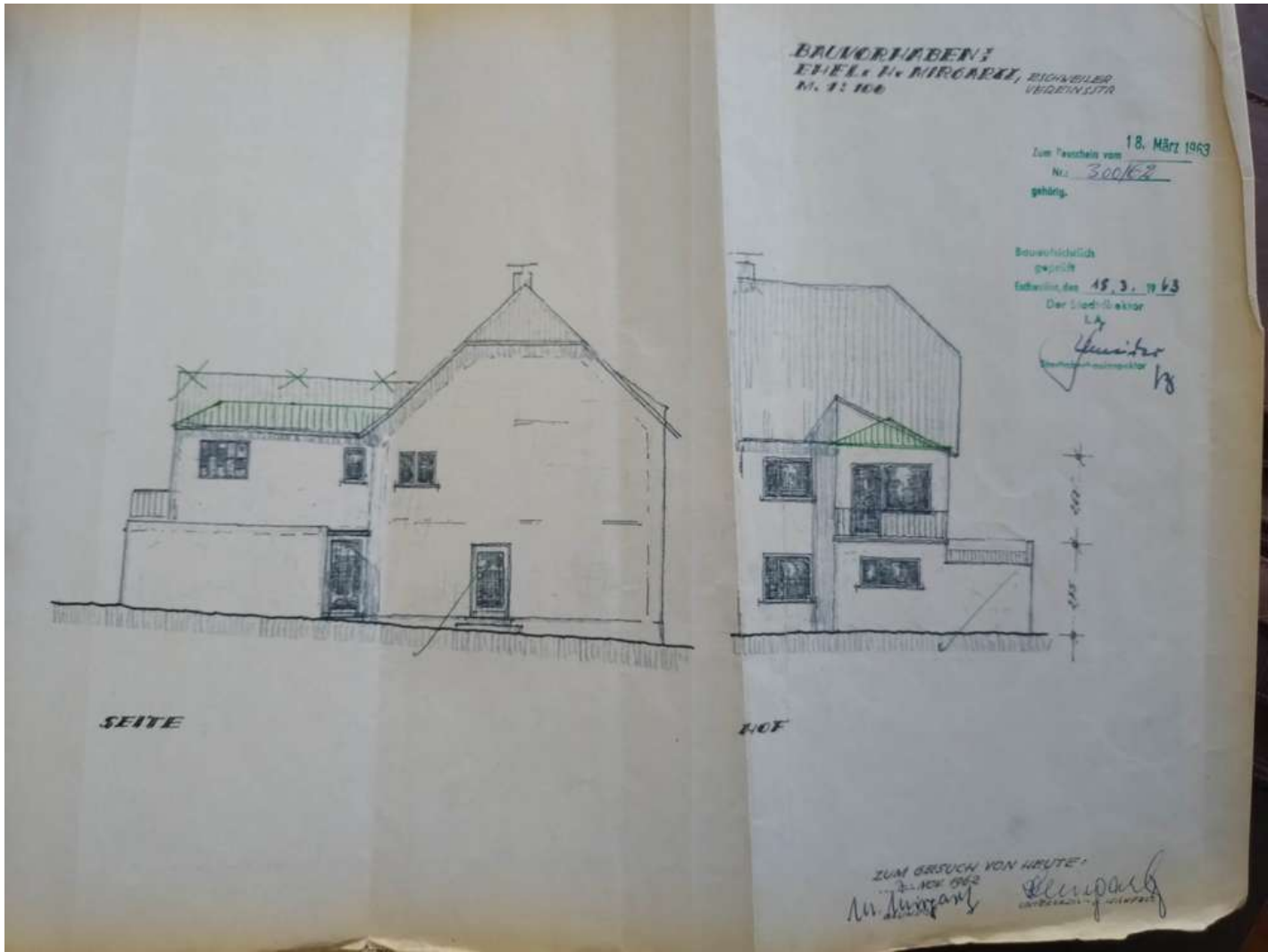
Schnitt

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Ansicht

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und schöner, pflegeleichter Garten, Sackgassenlage



Vereinsstr. 9
52249 Eschweiler

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

