



Immobilienexposé
**Viel Platz mit paradiesischem Garten in
Langerwehe**


Objekt-Nr.:
20049-3451



Haus zum Kauf

Viel Platz mit paradiesischem Garten in Langerwehe


Kaufpreis
249.000 €

 130 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 490 m²
Grundstück (ca.)

 1965
Baujahr

 3
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	249.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57 % inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20049-3451	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	130 m ²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	490 m ²
	min. teilbare Fläche (ca.)	130 m ²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Wohneinheiten	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	Nach Vereinbarung

	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Lage/Gebiet	Ortslage
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Laminat
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Gartennutzung	✓
	Sauna	✓
	Abstellraum	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Erbaut im Jahr 1965 als Zweifamilienhaus wird die Immobilie heute als Einfamilienhaus bewohnt. Ein Rückbau ist ohne großen Aufwand möglich.

Der Grundriss im Erdgeschoss mit zusammenliegendem Wohn-, Ess-, und Küchenbereich ist komfortabel gestaltet. Aus dem Esszimmer gelangen Sie zu der großzügigen, überdachten Terrasse mit Zugang und Blick ins Grüne.

Der Garten ist paradiesisch angelegt. Hier gibt es eine Menge Sitz- und Entspannungsplätze und viel zu entdecken. In dem großzügigen Gartenhaus, mit angrenzendem Sitz- und Grillbereich, wurden schon viele Familienfeste gefeiert.

Im Obergeschoss grenzt ein Saunabereich an das Elternschlafzimmer. Das Kinderzimmer mit eigenem Bad kommt auch nicht zu kurz. Das Hauptbad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Der Dachspitzboden ist großzügig ausgebaut - Ein Platz zum zurückziehen.

Lage

Die Immobilie liegt in der idyllischen Gemeinde Langerwehe. Langerwehe bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A4 und A44 sowie der örtliche Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen nach Aachen, Köln und Düsseldorf.

Die Umgebung ist geprägt von schöner Natur, ideal für Wander- und Radausflüge. Vor Ort gibt es eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Kulturelle Highlights wie das Schloss Merode und ein aktives Vereinsleben stärken das

Gemeinschaftsgefühl.

Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Energiebedarfsausweis



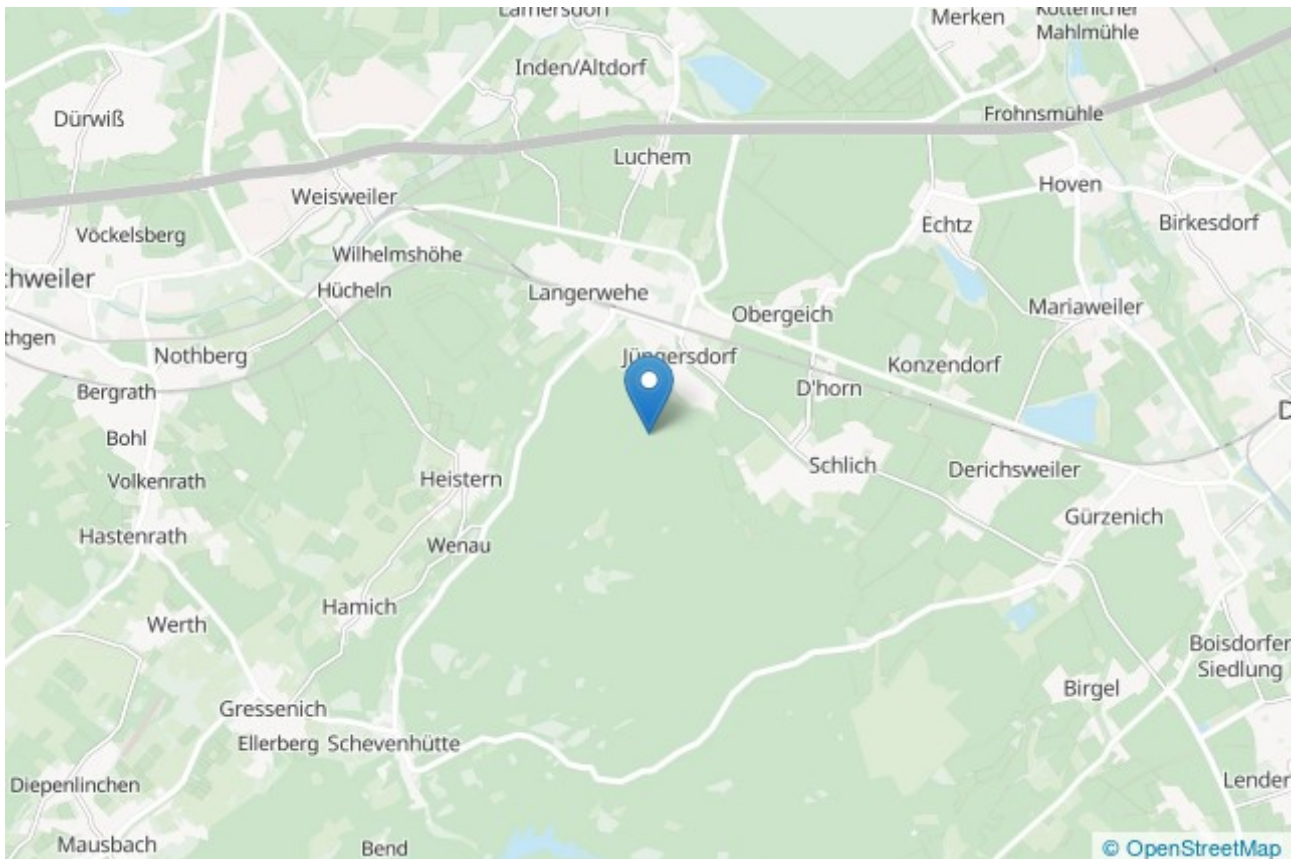
Endenergiebedarf	256,70
Heizungsart	Zentralheizung
Energieeffizienzklasse	H
Gültig bis	05.07.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Martin Arndt
Telefon	+49 2452 978780
Ort	52525 Heinsberg
E-Mail	m.arndt@immofly.de

Lage und Umgebung

52379 Langerwehe





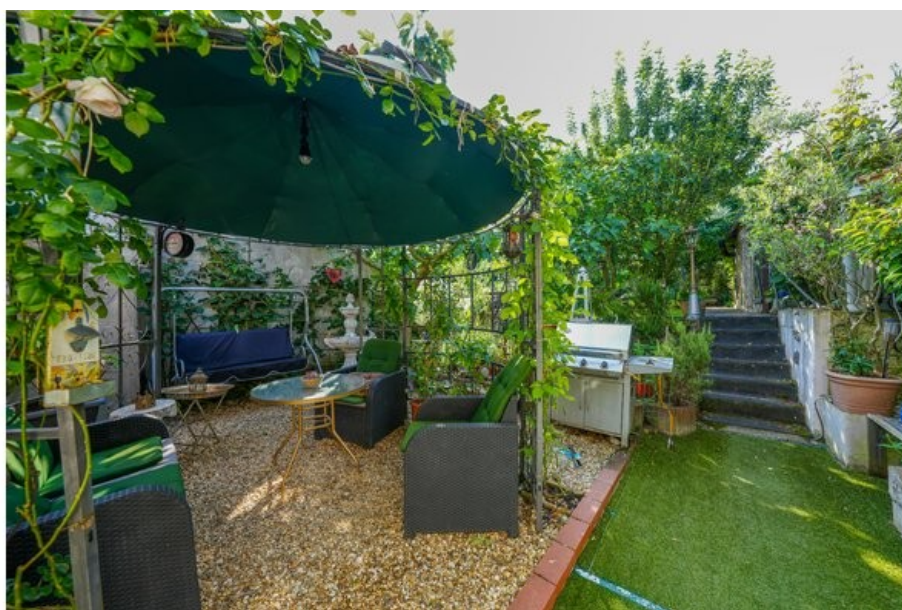
Hausansicht



Rückansicht



Terrasse



Garten 1



Garten 2



Garten 3



Gartenlaube



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Badezimmer 1



Hausflur



Kinderzimmer



Badezimmer 2



Schlazimmer



Sauna



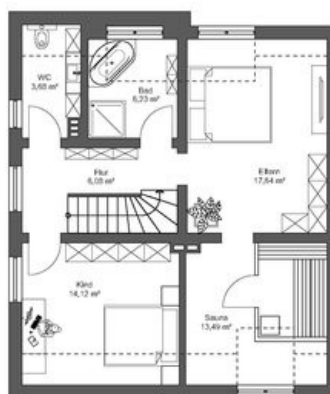
Badezimmer 3



Dachboden



EG



OG