

**Sehr gepflegtes Reiheneckhaus mit Garage,  
sehr guten Energiewerten, in zentraler Lage in  
Eschweiler**



---

Tel. 02451 6169759  
Mobil: 0049 176 84243493  
Email: [info@top-immobilienservice.de](mailto:info@top-immobilienservice.de)

## Daten im Überblick

Objektart:	Reiheneckhaus
Baujahr:	2008
Postleitzahl:	52249
Ort:	Eschweiler
Grundstücksfläche ca.:	175 qm
Wohnfläche ca.:	120
Etagen:	2 und ausgebautes Dachgeschoss
Zimmer:	5
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste WC:	1
Terrasse:	ja
PKW- Stellplätze/Garage:	ja
Garten:	ja
Zustand:	sehr gepflegt
Heizung:	Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Käuferprovision:	2,00 % zzgl. Mehrwertsteuer
<b>Kaufpreis:</b>	<b>420.000,00 €</b>

## Objektbeschreibung

### Räume:

Wohnzimmer:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste – WC:	1
Küche:	1
PKW-Stellplatz:	1
PKW-Garage:	1 (mit Strom- und Wasseranschluss für Kalt und Warmwasser)
Hausanschlussraum:	1
Waschraum:	1
Müllstandplatz mit	
Gartenhaus:	1
Abstellraum neben	
Garage:	1

### Ausstattung:

Kunststofffenster (Dreifachverglasung)  
Luft Wärmepumpenheizung  
Fußbodenheizung  
Betonierte Treppe mit Echtholzbelag  
Rollladen (elektrisch bedienbar)  
Bodenbeläge: Fliesenbodenbelag und Laminat  
Wärmeverbundputz  
Hochwertige Innentüren in weiß

Alle Räume verfügen über eine sehr gute elektrische Ausstattung mit mehr als ausreichender Anzahl von Steckdosen. Fernsehempfang durch Satellitenanlage. In dem hochwertigen Schalterprogramm der Firma Busch-Jäger sind neben den Schaltern und Steckdosen die Rollladenschalter und die Raumthermostate verarbeitet.

Das Objekt wurde im Jahr 2008 in herkömmlicher, massiver Bauweise errichtet und mit einem Wärmeverbundsystem versehen. Im Laufe der Jahre wurde das Haus regelmäßig renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige Küche, ein großes Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten des Objektes, ein Gäste-WC und zwei Abstellräume. Aufgrund der großen Fensterflächen sind die Räume hell und lichtdurchflutet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich neben der Diele zwei große Schlafräume und ein modisches Badezimmer mit einer großen Dusche mit niedrigem Einstieg und Glasabtrennung sowie einem Hänge-WC und einem Waschtisch mit Unterschrank.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere zwei Schlafräume (von dem ein Raum zurzeit als Büro genutzt wird), ein Badezimmer mit Badewanne, Hänge WC und Waschtisch, ein Ankleidezimmer und einen Hauswirtschaftsraum mit Stellmöglichkeit für Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

Die Räume des Dachgeschosses verfügen, mit Ausnahme des Badezimmers, über große Dachflächenfenster. Zudem befindet sich in einem der Zimmer an der Giebelseite ein bodentiefes Fenster.

In allen Räumen ist die Fußbodenheizung individuell durch Raumthermostate einstellbar.

**Zuwegung und Stellplätze:**

Vor der Eingangstür befindet sich ein öffentlicher Gehsteig. Seitlich des Hauses ist auf einem Teilgrundstück, das sich im Gemeinschaftseigentum befindet, für das aber der Eigentümer der Immobilie das alleinige Nutzungsrecht hat, ein Müllstandplatz zum Abstellen der Müllgefäße. Zudem befindet sich hier ein Gartenhaus.

Die zum Objekt gehörende Garage und den danebenliegenden kleineren Stellplatz erreicht man über eine Seitenstraße (Sackgasse). Die Garage und der dort zusätzlich angebaute größere Abstellraum verfügen über eine zum Garten hinführende Türe.

**Gartenbereich:**

Das Haus verfügt über einen kleinen Garten mit einer schönen Terrasse. Die Einfriedung des Grundstückes ist durch die linksseitig gebauten Garagen und zu den anderen Seiten vorhandenen Stahlmattenzäune mit Sichtschutz gewährleistet.

Im hinteren Gargenbereich ist eine Zisterne eingebaut.

**Lage:**

Eschweiler, Ortsteil Röthgen. Umgebungsbebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern. Der Stadtteil Röthgen liegt südlich von Eschweilers Mitte und ist mit Eschweiler zusammengewachsen.

Beide Eschweiler Bahnhöfe sind in wenigen Minuten zu Fuß gut zu erreichen. Über die Bahnanschlüsse bestehen gute Verbindungen nach Köln und Aachen.

Die Eschweiler Innenstadt mit Fußgängerzonen ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen

### **Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung:**

Ärzte, Schulen, Kindergärten sind in wenigen Gehminuten gut zu erreichen.

Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Eschweiler Stadtgebiet und in den städtischen Randgebieten in ausreichender Zahl.

Die Anbindungen zu den Autobahnen A44 (Düsseldorf/Aachen/Holland/Belgien) und der A 3 (Köln) erreicht man in ca. 10 bis 15 Autominuten.

### **Besonderheiten:**

Unweit des Eschweiler Stadtgebietes befindet sich im Stadtteil Kinzweiler ein Golfplatz.

### **Sonstiges**

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Plum und Herr Lillot gerne jederzeit zur Verfügung.

Diese Immobilie wird exklusiv von der Firma TOP Immobilienservice, Norbert Lillot, angeboten. Alle Daten des Exposés zum Objekt dienen der Information. Alle Angaben sind unverbindlich, da bei der Erstellung des Exposés Informationen Dritter hinzugezogen wurden. Diese Informationen wurden von der Firma TOP-ImmobilienService nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Es obliegt dem jeweiligen Interessenten, die gemachten Angaben bei dem Verkäufer, Behörden oder anderen Institutionen zu überprüfen. Selbstverständlich sind wir hierbei sehr gerne behilflich.

Eine Haftung für die im Exposé gemachten Angaben kann leider nicht übernommen werden.