

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR

Scout-ID: 151925365  
Objekt-Nr.: 50



## Ihr Ansprechpartner:

NH Nobelherbergen Immobilien und Handelsgesellschaft  
mbH

Frau Renate Außenhofer

E-Mail: [renate.aussenhofer@nobelherbergen.com](mailto:renate.aussenhofer@nobelherbergen.com)

Tel: +49 2403 989470

Mobil: +49 1577 2519760

Fax: +49 2403 989416

Web: <http://www.nobelherbergen.com>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	411,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	60,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1906
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	169,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1906
Bezugsfrei ab:	November 2024

Provision für Käufer: 2,38 % inkl.19% MwSt.

Fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Gepflegtes Stadthaus, guter Zustand mit großzügiger Terrasse, Garten und geschlossenen Innenhof in zentraler Lage von Eschweiler.

## Ausstattung:

Das Objekt erstreckt sich über drei Etagen und einem noch nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Das Objekt verfügt über zwei separate Eingänge jeweils für den Wohnbereich und das Ladenlokal.

Das Ladenlokal hat eine große Schaufensterfront zur Hauptstraße und ist mit einem zusätzlichen Archivraum, sowie einem G-WC ausgestattet.

Die Nutzflächen verteilen sich auf ca. 40qm für das Ladenlokal und ca. 130qm für die Wohneinheit.

Das Ladenlokal ist derzeit an einen Verein vermietet, kann aber im Eigenbedarfsfall entsprechend vom Käufer genutzt werden.

Über den rechten Eingang am Objekt betritt man die Diele und das Treppenhaus. Der Wohnbereich erstreckt sich über mehrere Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich die Diele, der Abgang in den Keller, der überdachte Innenhof und eine Gartenküche, sowie der Heizungsraum.

Von dem überdachten Innenhof hat man Zugang in den großen eingefriedeten Garten.

Der gepflegte Garten hat einen Terrassenbereich direkt am Haus und genug Rasenfläche zum Spielen und Toben für die Kinder.

Hochbeete, Sträucher, Blumen und Hecken bilden eine grüne Oase der Erholung und Ruhe.

Am Ende des Garten befindet sich eine Feuerstelle und ein großzügiges Gartenhaus mit viel Platz für den Bastler und Heimwerker.

Von der Diele im Erdgeschoss führt eine Treppe in das 1. Obergeschoss.

Dort befindet sich das großzügige moderne, mediterrane Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Urinal und Waschplatz.

Weiter auf dieser Ebene befindet sich neben dem Bad auch das Wohnzimmer und die Küche, sowie eine kleine Büroecke hinter dem Badezimmer.

Über die Diele und Treppe nach oben betritt man das 2. Obergeschoss.

Dort befindet sich eine Diele, zwei Kinderzimmer, sowie ein großes Elternschlafzimmer.

Das Dach selbst ist noch nicht ausgebaut und ist über eine Zugtreppe zu begehen.

In der mittleren Dachspitze ist noch ausreichend Höhe vorhanden für einen möglichen Ausbau.

Derzeit wird das Dach lediglich als Abstellmöglichkeit genutzt.

Das Objekt ist unterkellert.

Der Keller verfügt über drei Räume die als Waschküche und Abstellraum genutzt werden.

Das Objekt ist mit einer neuen modernen Gaszentralheizung von Vaillant mit Warmwasserspeicher ausgestattet.

Alle Fenster des Objektes verfügen über Doppelverglasung und Rollläden. Teilweise sind die Rollläden mit Elektroantrieb ausgestattet.

Die Fußböden des Objektes sind in Fliesen und Laminat ausgeführt.

Das Objekt verfügt in der oberen Etage über eine Gegensprechanlage mit Monitor und Kamera.

Ein helles Treppenhaus runden den positiven Gesamteindruck des Objektes ab.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Es kann mit geringem Aufwand kurzfristig bezogen werden.

Falls Interesse an der Einbauküche besteht, kann diese nach Absprache gerne übernommen werden.

## Lage:

Zentral gelegen in Eschweiler Mitte.

Das Objekt liegt nur ca. 500m vom Stadtzentrum entfernt.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken etc. sind in nur wenigen Gehminuten entfernt.

Kindergärten und Grundschule sind bequem und sicher fußläufig zu erreichen.

Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Lage bietet beste Verkehrsanbindung in Richtung Aachen - Düren - Köln - Düsseldorf.

Die Auffahrt zur A4 erreichen Sie in nur 2km, zur A44 Aldenhoven/Jülich in nur 6 km Entfernung.

Hinzu kommt eine optimale Verkehrsanbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel mit einer Bushaltestelle in der Nähe,

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR

sowie die Anbindung an die Euregio- und der Deutschen Bahn sichert Ihre Mobilität auch ohne PKW.

## Sonstiges:

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, vereinbaren Sie mit unserer Frau Außenhofer einen unverbindlichen Beratungstermin.

Am Wochenende (auch sonntags) ist unser Büro von 11.00Uhr - 13.00Uhr besetzt.

Ansonsten können Sie uns per Mail oder auch mobil unter +49 1577 251 9760 erreichen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### Wichtiger Hinweis:

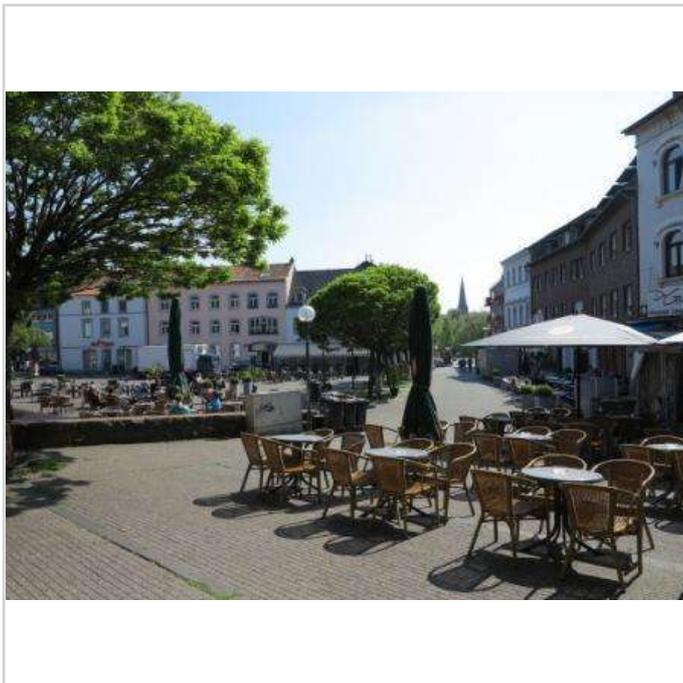
Die im Expose enthaltenen Angaben dienen lediglich als allgemeine Information und sollen nur dem Interesse dienen.

Sie sind mit Sorgfalt recherchiert, jedoch erheben Sie nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit.

Die Informationen zum Objekt beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Zwischenzeitliche Änderungen in der Veröffentlichung/Expose sowie Schreib- und Tippfehler vorbehalten.

Mehr Infos zu unseren allgemeinen Geschäftsbedingungen und weitere Objekte/Neubaumaßnahmen finden Sie auf unseren Internetseiten unter [www.nobelherbergen.com](http://www.nobelherbergen.com)



Eschweiler Markt 1km



Fussgängerzone 1 km

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



Rathaus 500m



Kindergarten 1 km



Grundschule 1km



Realschule 300m

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

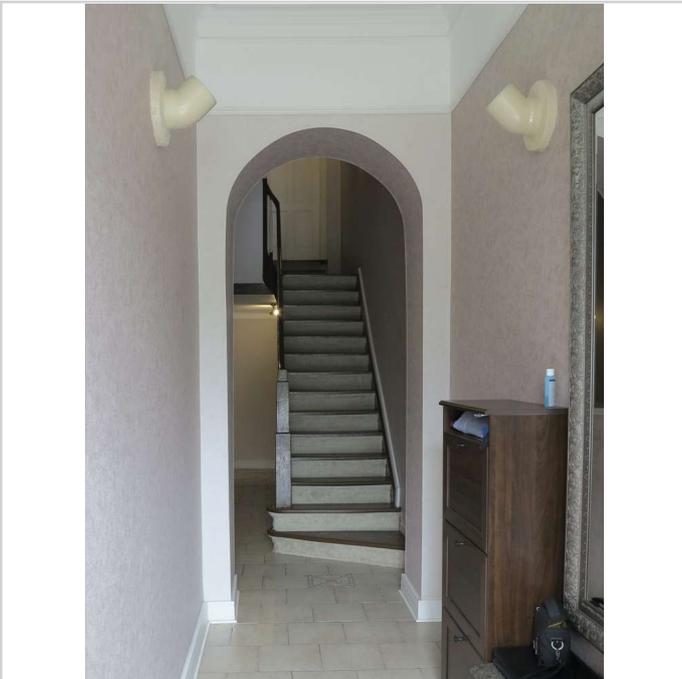
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



Gymnasium 900m



Vorderansicht



Aufgang zum Obergeschoss



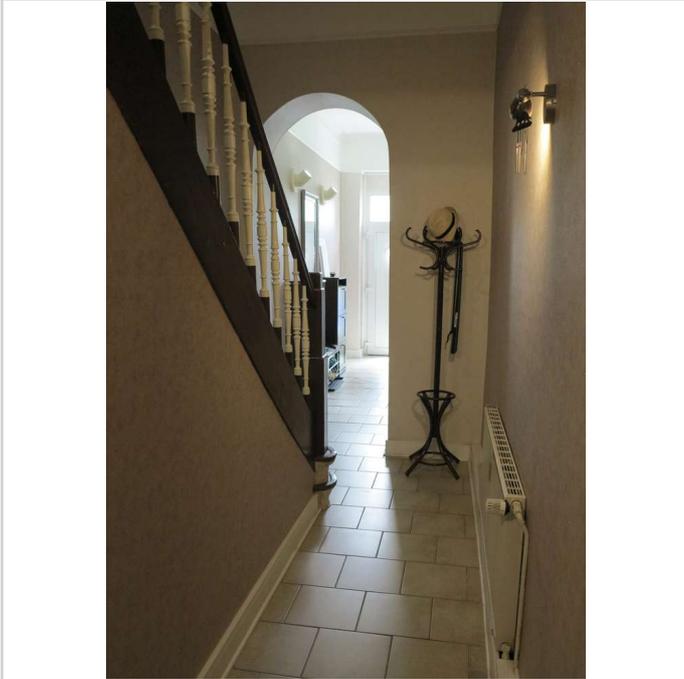
Diele EG

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE

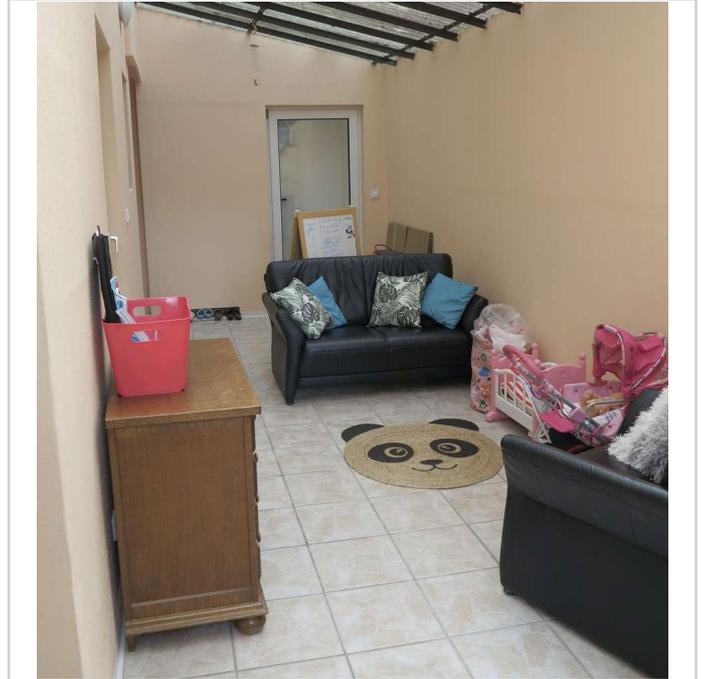


52249 Eschweiler

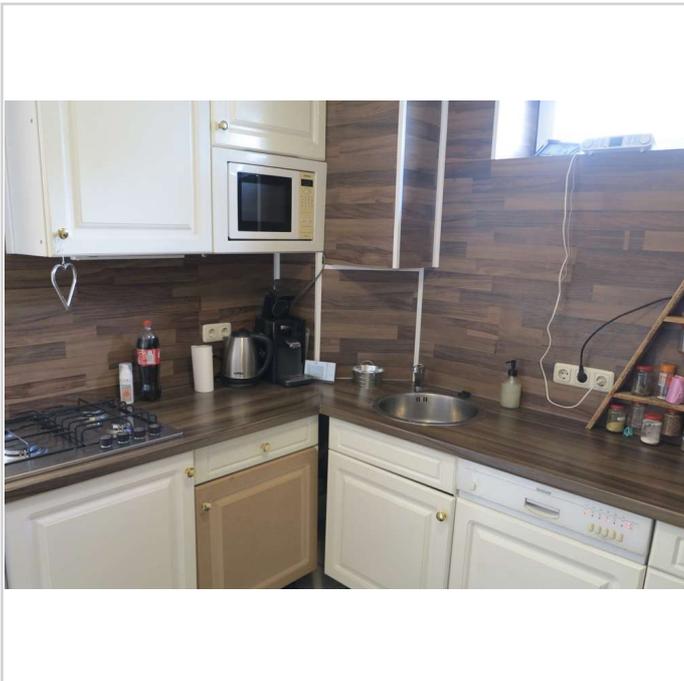
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



Diele EG



Überdachter Innenhof



Küche für Gartennutzung



Wohnzimmer Louch

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

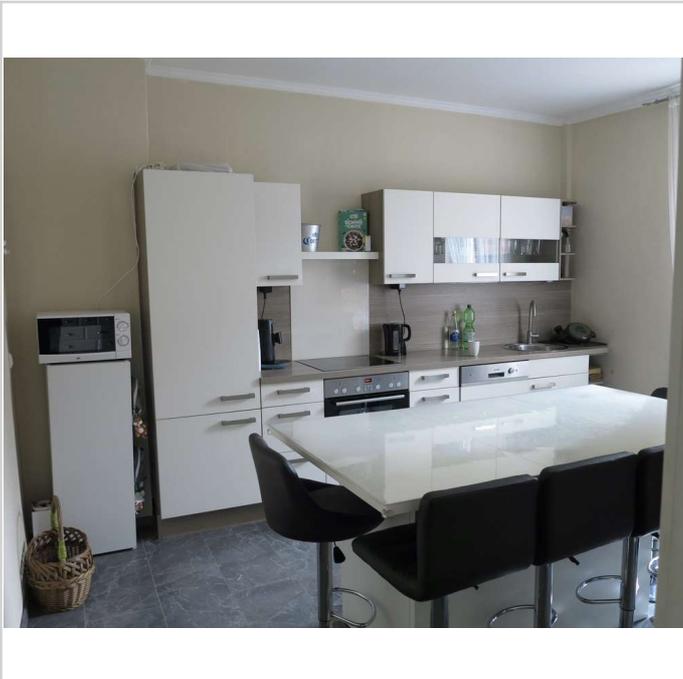
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



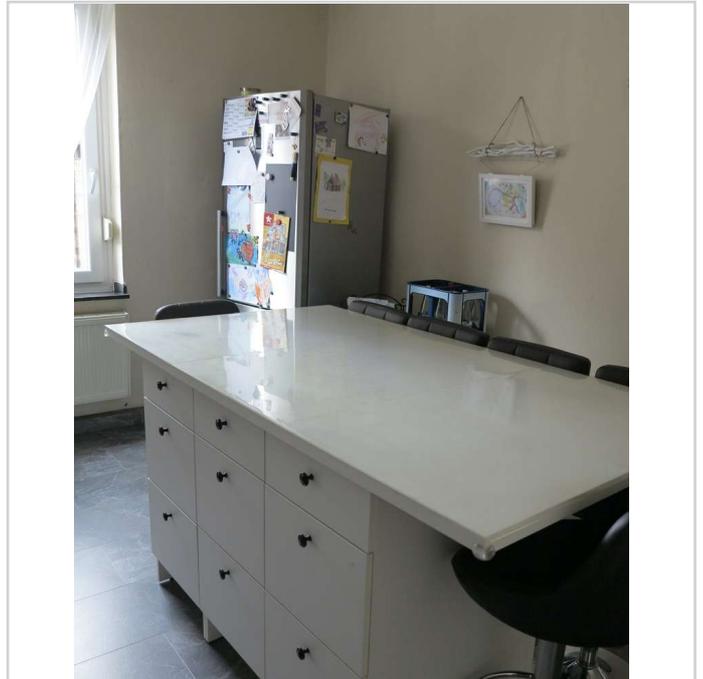
Wohnzimmer



Blick aus Wohnzimmer



Küchenzeile



Essecke Küche

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

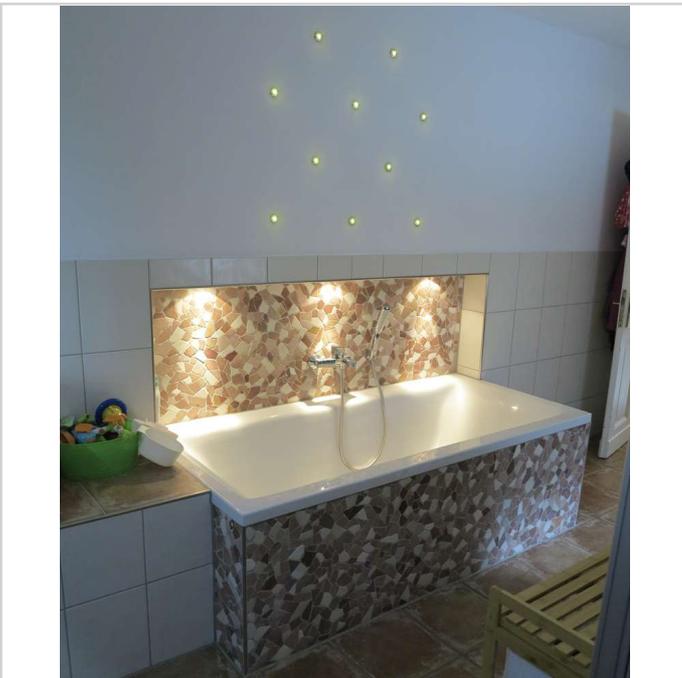
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



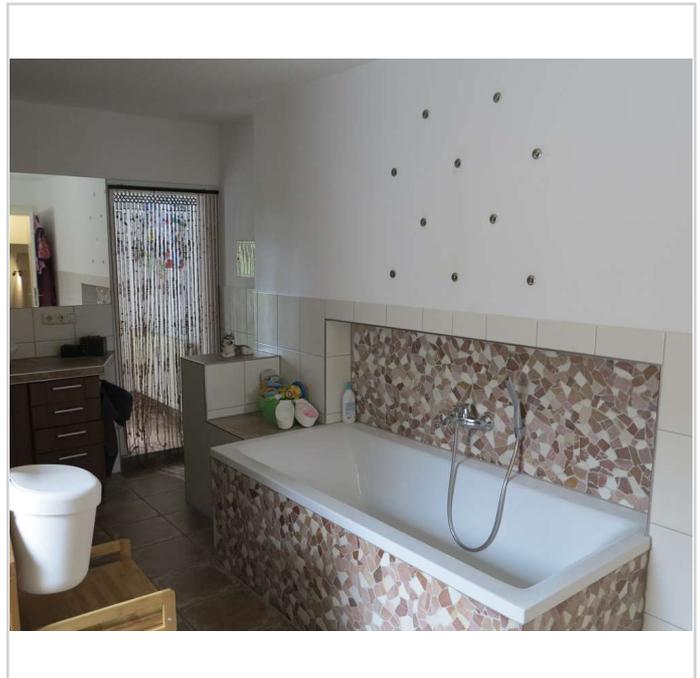
Modernes Bad mit Fenster



Sitz und Stehplatz



Ambiente Beleuchtung



Bad mit Wanne

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE

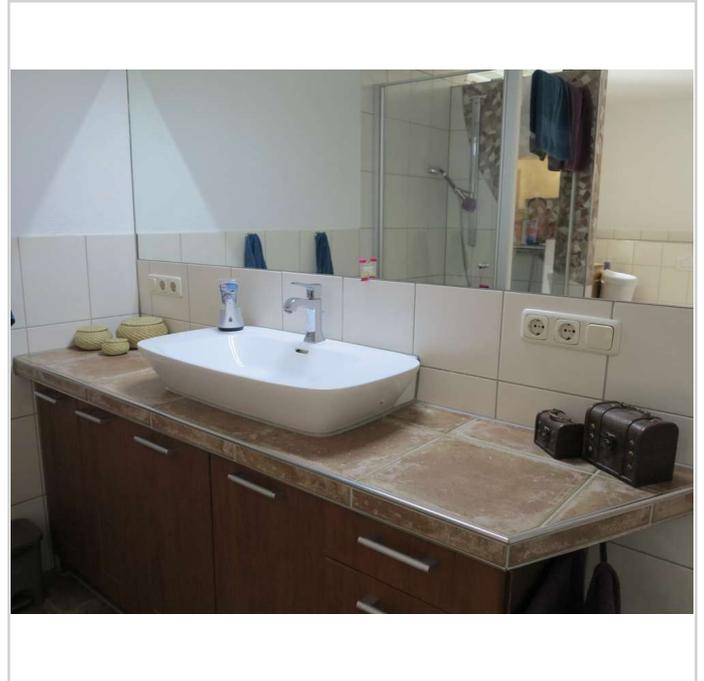


52249 Eschweiler

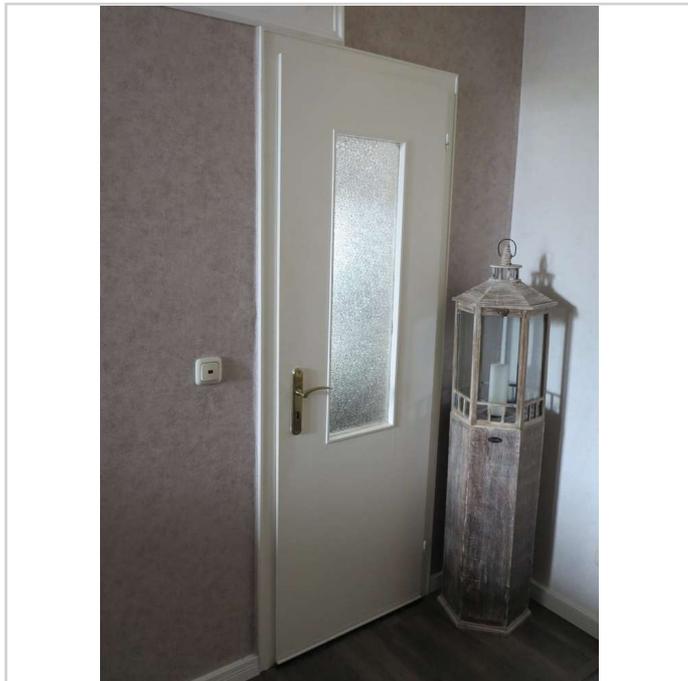
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



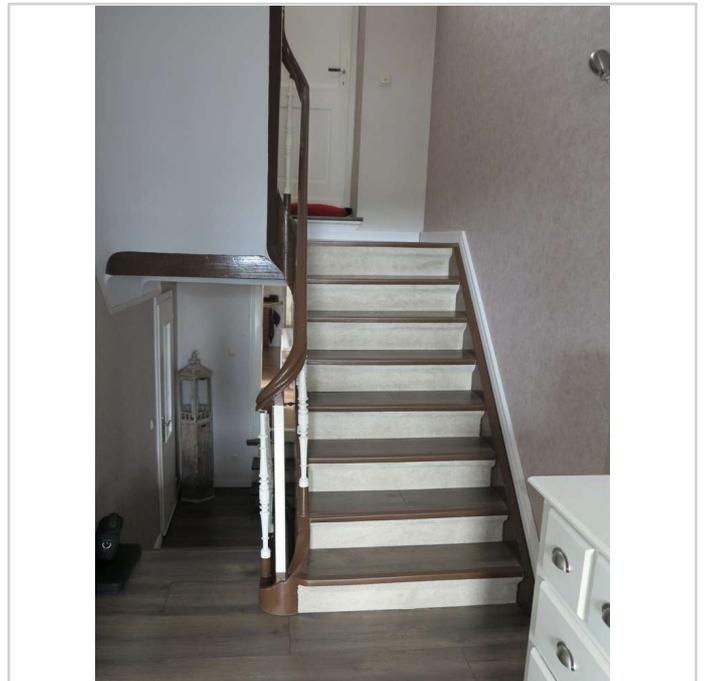
Duschplatz im Bad



Großzügiger Waschplatz



G-WC - Abstellraum



Treppenhaus Diele

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

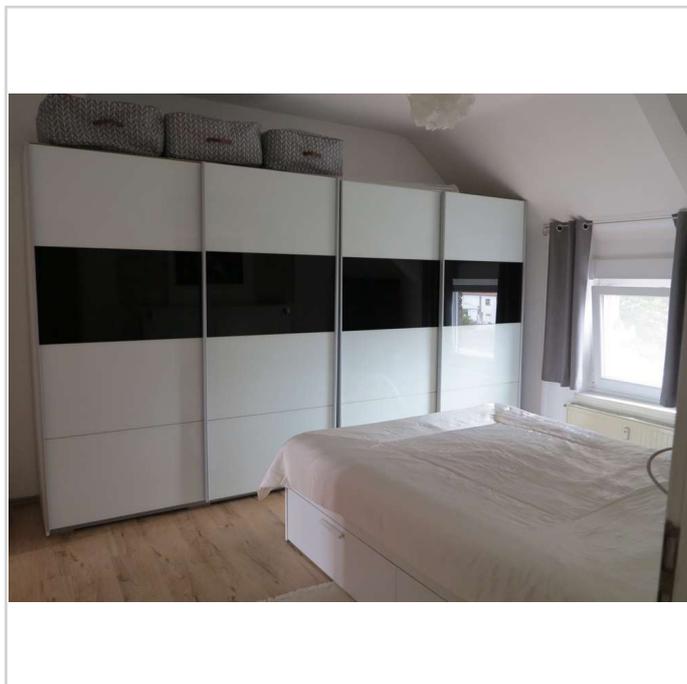
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



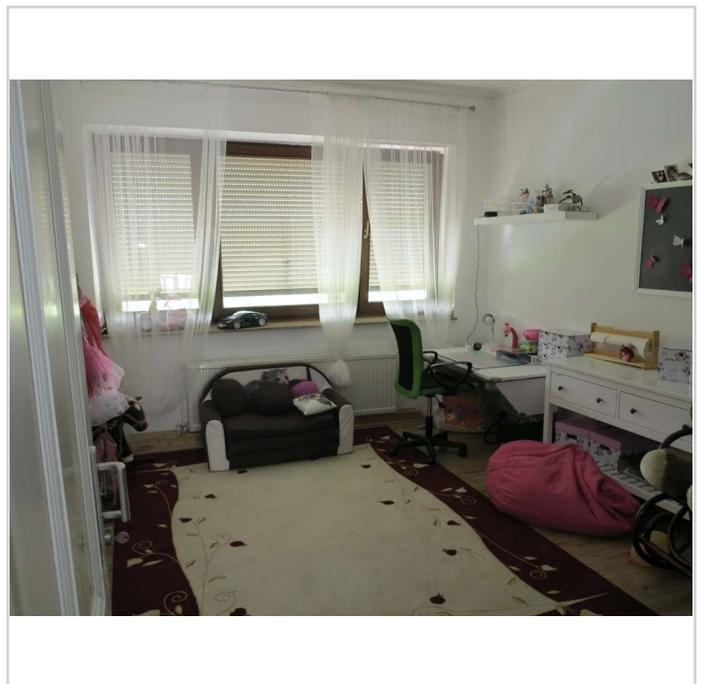
Gegensprechanlage mit Kamera



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE

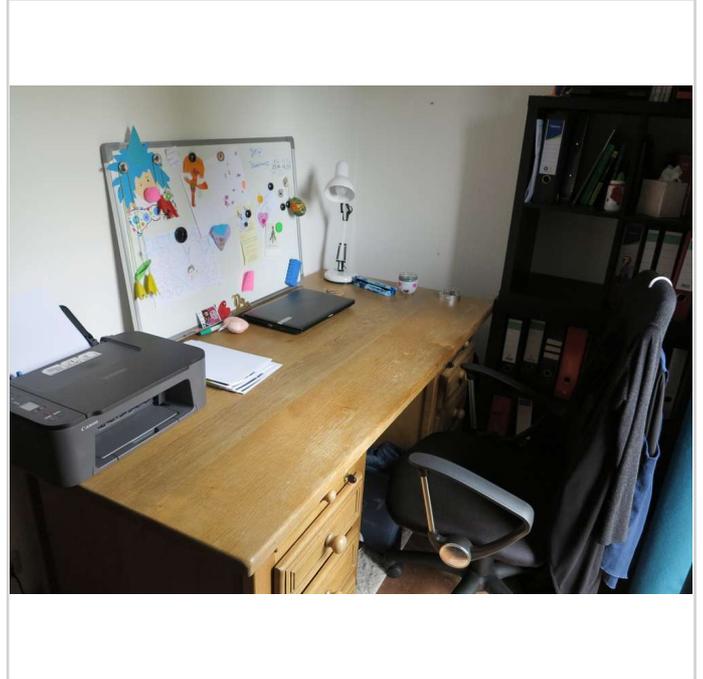


52249 Eschweiler

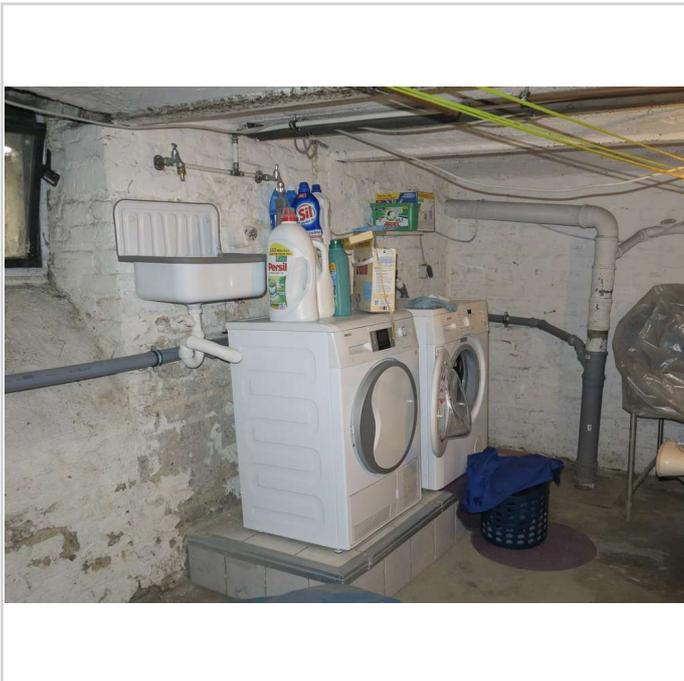
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



Kinderzimmer 2



Büroecke Familie



Keller



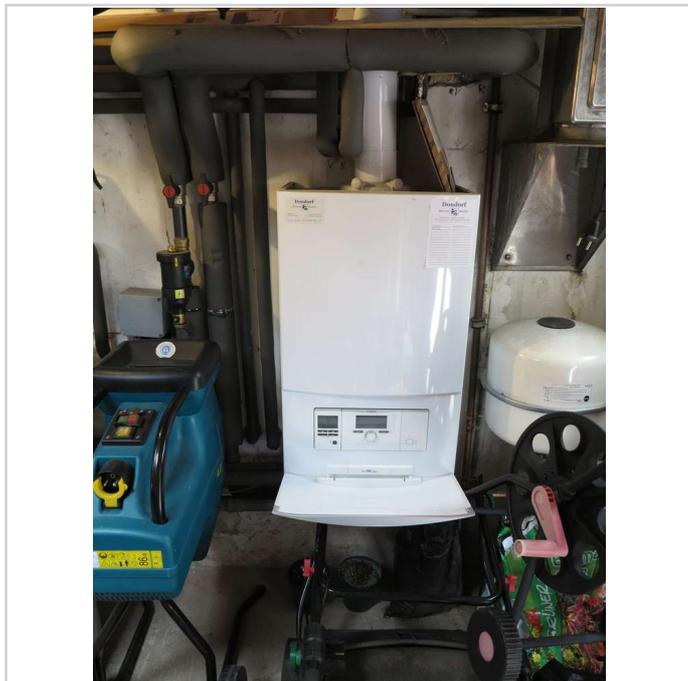
Keller Entkalkungsanlage

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE

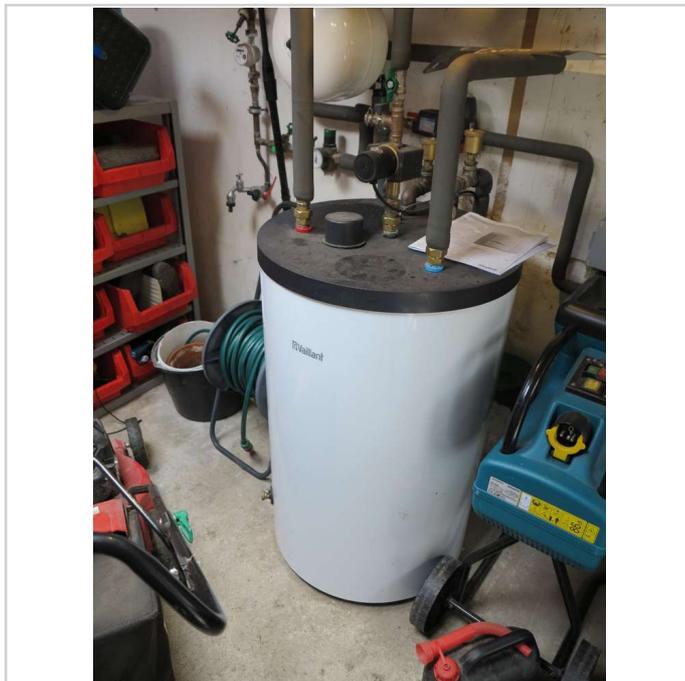


52249 Eschweiler

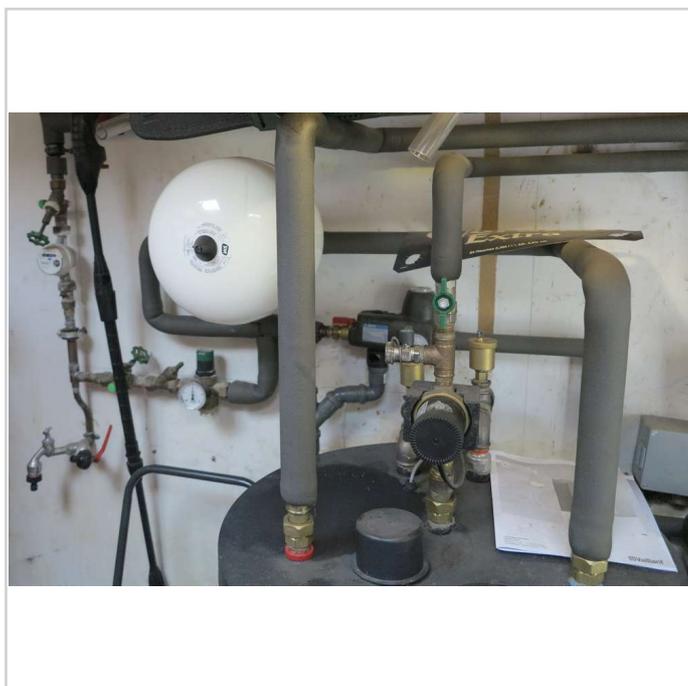
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



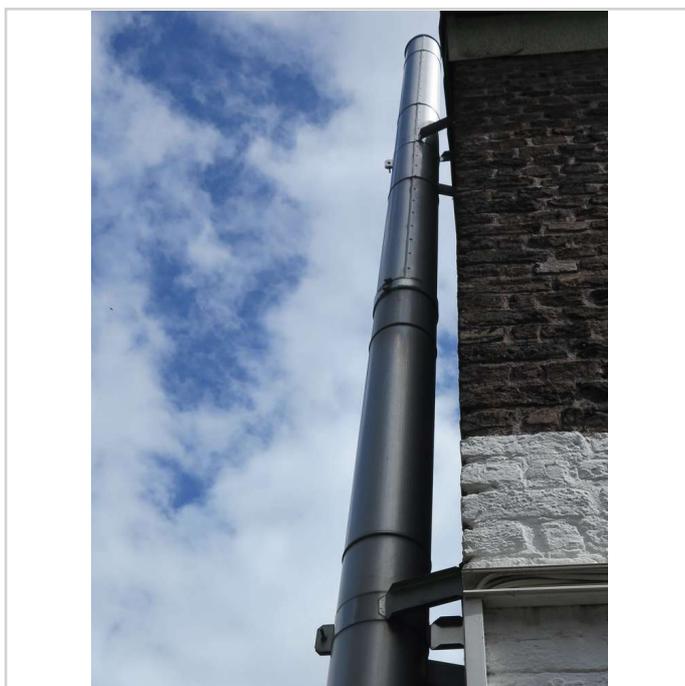
Neue Gasheizung



Warmwasserspeicher



Heizung Warmwasserbehälter



Kaminrohr Edelstahl

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



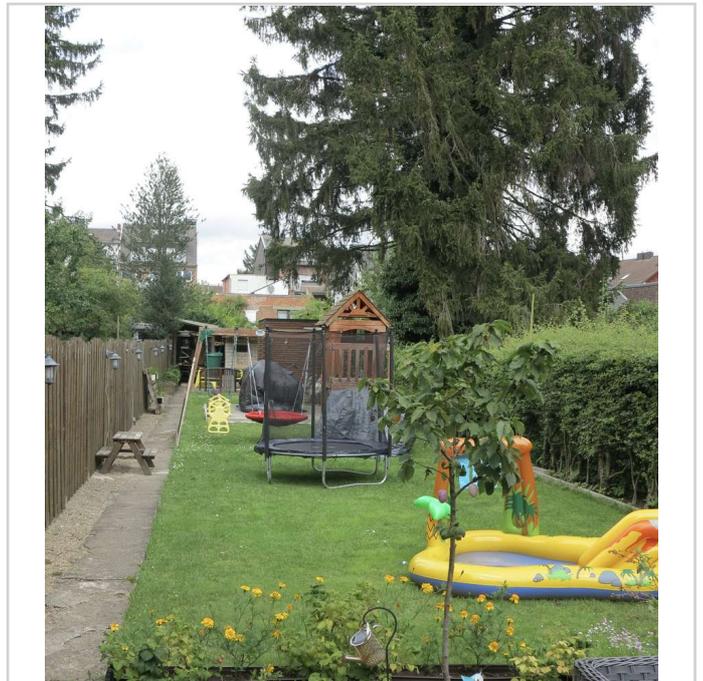
Moderne Elektroverteilung



Ladenlokal / Büro



Ladenlokal G-WC



Platz für die große Familie

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE

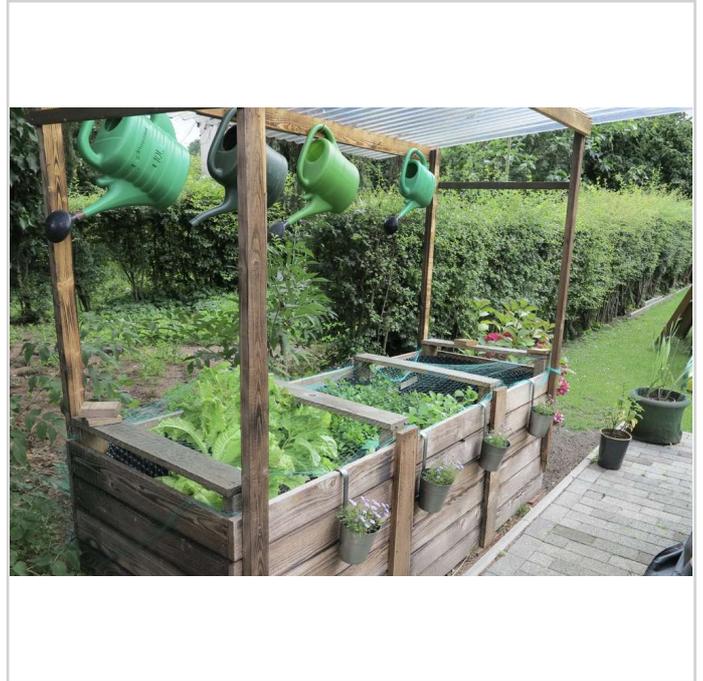


52249 Eschweiler

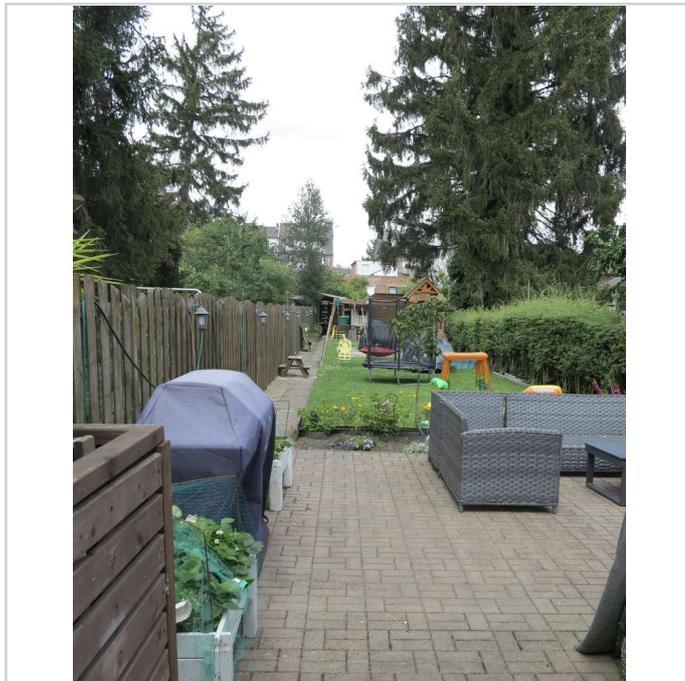
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



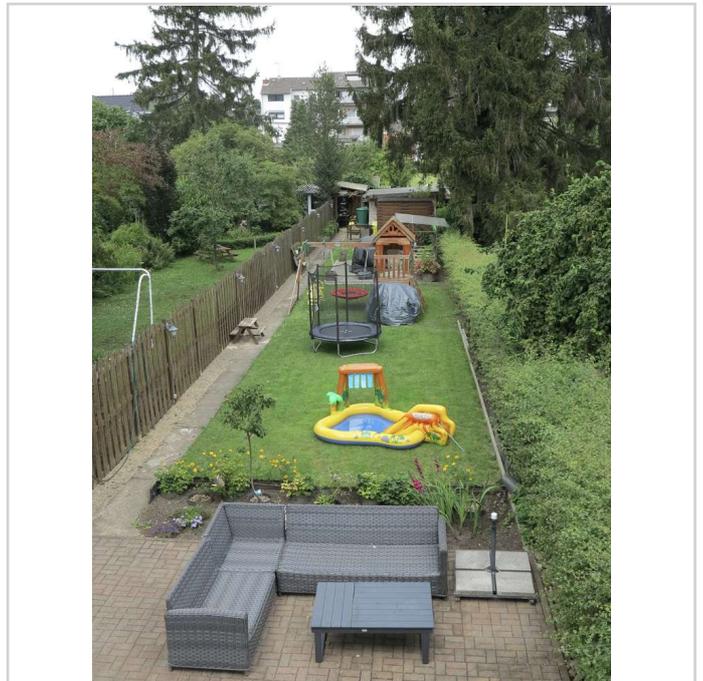
Feuerstelle im Garten



Hochbeet



Terrasse - Sitzcke



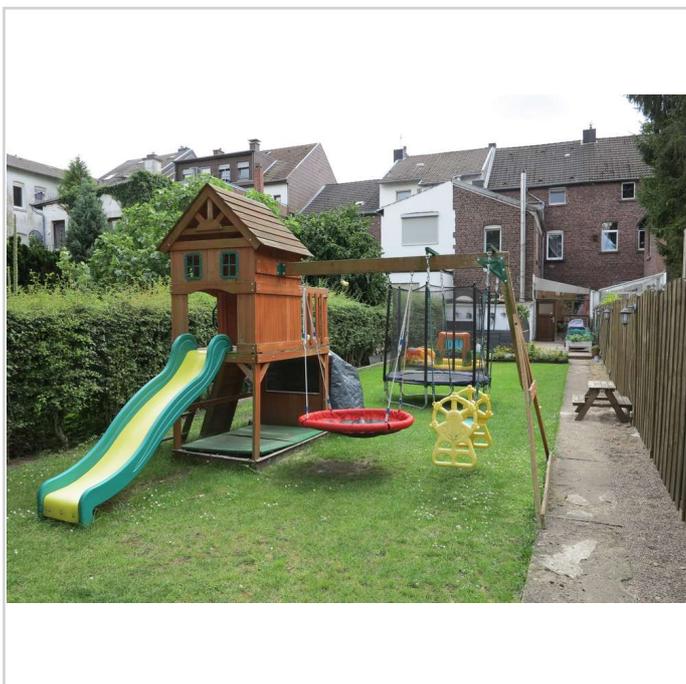
Blick in den Garten

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE

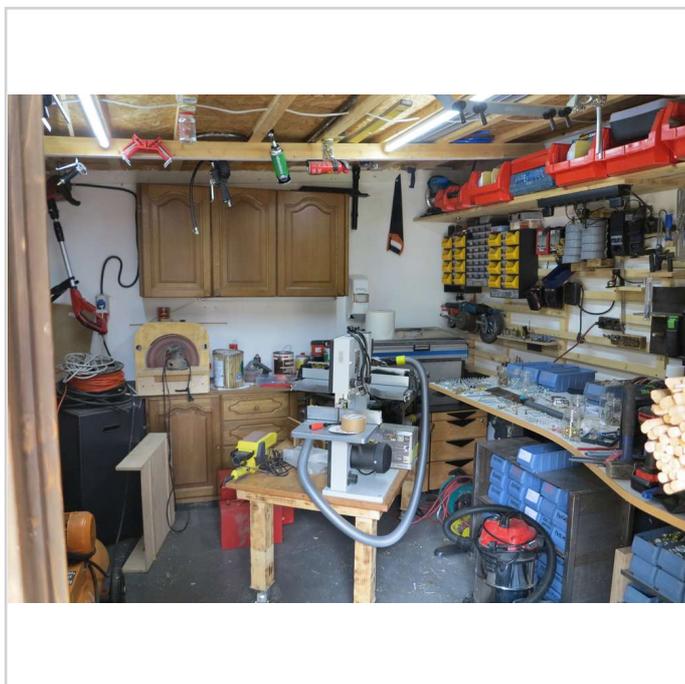


52249 Eschweiler

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



Gartenansicht



Werkstatt Gartenhaus



Freizeitzentrum



Freibad in 3 km

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR



Indeufer



Anbindung Euregieobahn



Beste Verkehrsanbindung

# STADTHAUS IN ZENTRALER LAGE MIT GARTEN UND LADENLOKAL - PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE



52249 Eschweiler

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 274.500,00 EUR

