



## Frederika-Gracht 34, Kerkrade

### WOHNHAUS

Ruhig und zentral gelegenes, halb-freistehendes Einfamilienhaus (Drive-In) mit drei Schlafzimmern, geräumiger Küche, Hauswirtschaftsraum, Garage und Garten in Süd-West-Lage. Das Objekt wurde vollständig renoviert und modernisiert (Energieausweis Label C). Nur wenige Autominuten bis Richterlich, Herzogenrath und Kohlscheid und max. 7 km bis Aachen Innenstadt. Sowohl Schulen, als auch Geschäfte des täglichen Bedarfs und ÖPNV befinden sich in direkter Umgebung.

## Objektdaten

Angebot:	vermietet
Objekt:	Einfamilienhaus, Reiheneckhaus
Bauart:	bestehender Bau
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	124 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	178 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	360 m <sup>3</sup>
Stockwerke:	2
Zimmer:	5
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Toiletten:	2
Garage:	ja
Garten:	ja
Renoviert:	ja
Modernisiert:	ja
Energieausweis:	C
Mietpreis:	Vermietet

## Lage

In ruhiger und zentraler am Rand des Wohngebiets "De Gracht" in Kerkrade befindet sich dieses geräumige, halb-freistehende Einfamilienendhaus (Drive-In-Bauweise). Das Objekt verfügt über drei Schlafzimmer, geräumige Küche, Hauswirtschaftsraum, Garage und Garten in Süd-West-Lage.

## Beschreibung

### Erdgeschoss:

Eingangshalle (ca. 4,25 m<sup>2</sup>) mit Fliesenboden, Kriechkeller und Zählerschrank (Strom Tag- und Nachttarif) führt zu Garage (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Wasseranschluss.

Treppenhaus (ca. 6,40 m<sup>2</sup>) bietet Zugang zu Abstellraum (ca. 4,35 m<sup>2</sup>) mit Heizungsanlage (Nefit HR Ecomline/ Eigentum), Gäste-WC (1/2 gefliest) mit WC und Handwaschbecken.

Hauswirtschaftsraum (ca. 13,25 m<sup>2</sup>) mit Fliesenboden und Kücheneinheit mit Waschbecken, Ablage und handlichen Unterschränken. Über den Hauswirtschaftsraum (Tür mit Katzenklappe) gelangt man in den Garten mit Terrasse.

Offene Holzterasse im Treppenhaus führt ins 1. Obergeschoss.

### 1. Obergeschoss:

Heller Wohn- und Essbereich (ca. 32,75 m<sup>2</sup>) mit Laminatboden. Große Fensterfläche sorgen für ein hohes Maß an Lichteinfall.

Küchenzeile (ca. 13,25 m<sup>2</sup>) inklusive Geräte, bis auf Dunstabzugshaube. Zudem Waschbecken und diversen Ober- und Unterschränken und Linoleum-Fußboden.

Die Küche bietet eine schöne Aussicht über Garten und dem, an das Grundstück grenzende, Weideland.

Am rückwärtigen, frisch sanierten Giebel in Höhe des 1. Obergeschosses befinden sich zusätzlich angebrachte Sonnenscreens.

Offene Holzterasse führt ins 2. Obergeschoss.

### 2. Obergeschoss:

Flur (ca. 6,10 m<sup>2</sup> inkl. Treppe) führt zu den drei Schlafzimmern und dem modernen Badezimmer. Alle Schlafzimmer sind mit Laminatboden versehen und die Wände tapeziert.

Schlafzimmer I (4,34 m x 3,05 m), Schlafzimmer II (4,15 m x 2,17 m), Schlafzimmer III (5,30 m x 2,10 m).

Hell gefliestes Badezimmer (ca. 5,15 m<sup>2</sup>) mit offener Dusche (mit Regenbrause), moderner Waschtisch mit Spiegel und schwebendem WC.

### Garten und Terrasse:

Ruhig gelegener, unterhaltsfreundlicher Garten in Süd-West-Lage bietet viele Sonnenstunden und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der Garten hat zwei Terrassenbereiche, wovon der größere versehen mit Markise. Den Garten erreicht man zudem über einen separaten Seiteneingang.

## **Besonderheiten**

Baujahr: 1975

Objektzustand: renoviert und modernisiert

Grundstücksfläche: 178 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Garage): 14 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 124 m<sup>2</sup>

Inhalt: 360 m<sup>3</sup>

Gartenlage: Süd-West

Fenster: Kunststoff

Glas: Doppelverglasung

Anzahl Schlafzimmer: 3

Heizung: Gastherme/ Nefit HR Ecomline/ Eigentum

Energieausweis: Kategorie C

Bezugsfrei: nach Vereinbarung!

## **Wichtiger Hinweis:**

Bei allen Flächenmaßen handelt es sich um circa Angaben.

Die Objektinformationen erhielten wir vom Verkäufer oder anderen Dritten. Trotz sorgfältiger, inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der von uns bereitgestellten Informationen.

## **Grenzgängerbegleitung bei Umzug**

Weitere Informationen über unsere Grenzgängerbegleitung bei Umzug finden Sie unter [www.grensimmo.de](http://www.grensimmo.de)