

# Demnächst frei! 3-Zimmer-Wohnung in Herzogenrath Merkstein



## IHR ANSPRECHPARTNER

**Tobias Leska**  
Eschweilerstr. 109  
52477 Alsdorf  
Telefon: 02404 6750-25114

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## AUSSTATTUNG

- Garten
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

## IHR OBJEKT

An der Herrenstraß 4  
52134 Herzogenrath

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	76 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 3
Bezugsfrei ab	01.11.2025
Kaltmiete	426,56 €
+ Nebenkosten	192,00 €
inkl. Heizkosten	51,00 €
Gesamtmieter	669,56 €
Kaution	1.280 €
Expose-Nr.	43132-2-M



## ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Öl

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Schön geschnittene 3 Zimmerwohnung im EG, Küche, Balkon, Bad, sowie 2 Schlafzimmer vorhanden. Es ist zwingend ein WBS erforderlich der die entsprechende Wohnfläche ausweist.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „43132-2-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das Objekt liegt innerhalb einer guten Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Schulen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch die BAB können Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichen. Es besteht ausserdem eine Bahnbindung an die Euregiobahn in Richtung Aachen und Alsdorf. In der Nähe befindet sich eine schöne Grünanlage an der ehem. Berghalde, die für Fahrrad fahren, Joggen oder Spaziergehen genutzt werden kann.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Garten
- Balkon
- Badewanne
- Separates WC
- PVC
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Zentralheizung Öl
- Multimediaanschluss

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Hausfront



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Merksteiner Imbiststro	76 m
Domino's Pizza Herzogenrath Merkstein	166 m
Gaststätte Bürgerhof - Old King Clancy's	255 m
Gaststätte Bürgerhof - Old King Clancy's	255 m
Volkspark Merkstein	333 m
... und 21 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 518	587 m
VR-Bank eG - Region Aachen, Geldautomat Merkstein	694 m
Sparkasse Aachen - ATM	984 m

### Gesundheit und Soziales

Grenzland-Apotheke	102 m
Frau Gabriele Bilkenroth	107 m
Gemeinschaftspraxis Dr. med. Stefanie Meysen & Tobias Meysen	110 m
Dr. med. Anna-Lena Stickelmann	130 m
Drs. Med. Dent. Benno & Reinhold Offermanns	166 m
... und 15 weitere	

### Bildung

Gemeinschaftsgrundschule Alt-Merkstein	139 m
Gemeinschaftsgrundschule Alt-Merkstein	139 m
Kath. Kindergarten	422 m
Kath. Kindergarten St. Johannes	423 m
Evangelischer Kindergarten	606 m
... und 4 weitere	

### Einkaufen

LEO Der Bäcker & Konditor	169 m
REWE Familie Schuck	175 m
Helal Market	396 m
Mega Supermarkt	851 m
Fressnapf Herzogenrath Merkstein	903 m
... und 3 weitere	

### Auto und Verkehr

Fahrzeugvermittlung Siedow	187 m
Herzogenrath-Alt-Merkstein	244 m
KFZ-Technik WeyWin	296 m
PM gas station Herzogenrath-Merkstein	314 m
Leihwagen Schimkat	425 m
... und 1 weitere	