Herzogenrath / Kohlscheid

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage – flexibel nutzbar für jede Lebensphase

Objektnummer: 24027505r

KAUFPREIS: 244.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 93 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	24027505r
Wohnfläche	ca. 93 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	244.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.10.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	114.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

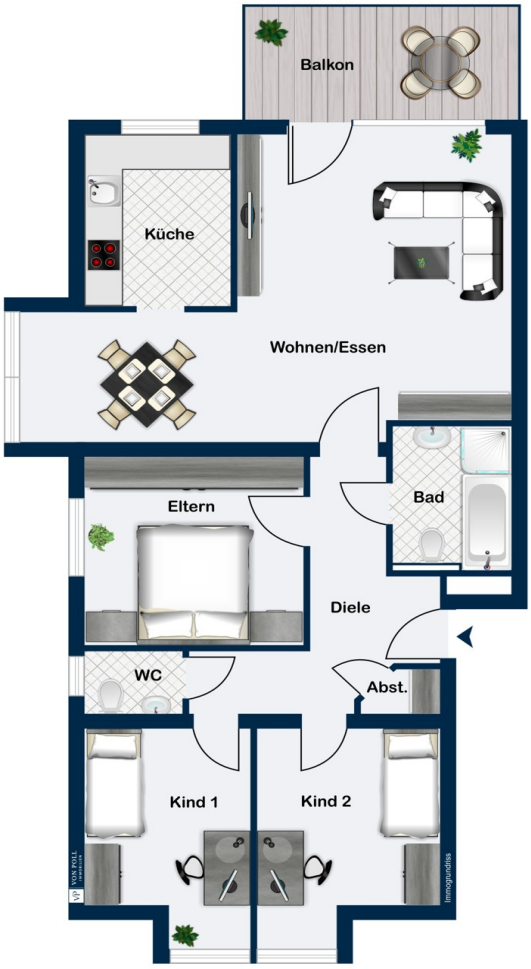
Die Immobilie

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 vereint Wohnkomfort mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Auf großzügigen ca. 94 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept – perfekt für Familien, Paare oder als renditestarke Kapitalanlage. Helle, freundliche Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon wird zum Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Drei Schlafzimmer garantieren Privatsphäre und Rückzugsorte für die ganze Familie.

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der sonnige Balkon mit schöner Aussicht schafft zusätzlichen Raum zur Erholung und Entspannung. Ein großzügiges Kellerabteil, ein Außenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung und bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in dieser begehrten Lage bietet die Wohnung eine langfristige Wertstabilität. Die Wohnung ist derzeit vermietet und sorgt bereits jetzt für stabile Einnahmen. Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das Potenzial der Immobilie weiter steigern, wodurch auch die Wertentwicklung langfristig gesichert wird.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie überzeugen. Ob als neues Zuhause oder als Investition – diese Wohnung bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten und langfristige Sicherheit.

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Herzogenrath-Kohlscheid, einem Teil der Städteregion Aachen. Hier erleben Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kleine Geschäfte und vielfältige Freizeitangebote, wie Sportvereine und Naherholungsgebiete, sind bequem erreichbar.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell an Ihr Ziel: Die Autobahn A4 (Anschlussstelle Aachen-Laurensberg) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der öffentliche Nahverkehr mit Bus- und Bahnverbindungen.

Herzogenrath überzeugt durch seine landschaftlich reizvolle Lage zwischen der Eifel und der niederrheinischen Tiefebene. Die unmittelbare Nähe zur Kaiserstadt Aachen, bekannt für ihren UNESCO-Welterbe-Aachener Dom, ihre lebendige Altstadt und die renommierte RWTH Aachen, bietet zusätzliche Attraktivität für Bewohner und Investoren.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die Nähe zum Dreiländereck von Deutschland, Belgien und den Niederlanden, das kulturelle Vielfalt sowie interessante berufliche und wirtschaftliche Perspektiven eröffnet. Eine Wohnlage, die Lebensqualität und Entwicklungspotenzial harmonisch vereint!

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 114.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com