Herzogenrath / Kohlscheid

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

CODE DU BIEN: 24027505r

PRIX D'ACHAT: 244.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m^2 • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24027505r
Surface habitable	ca. 93 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	244.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.10.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	114.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

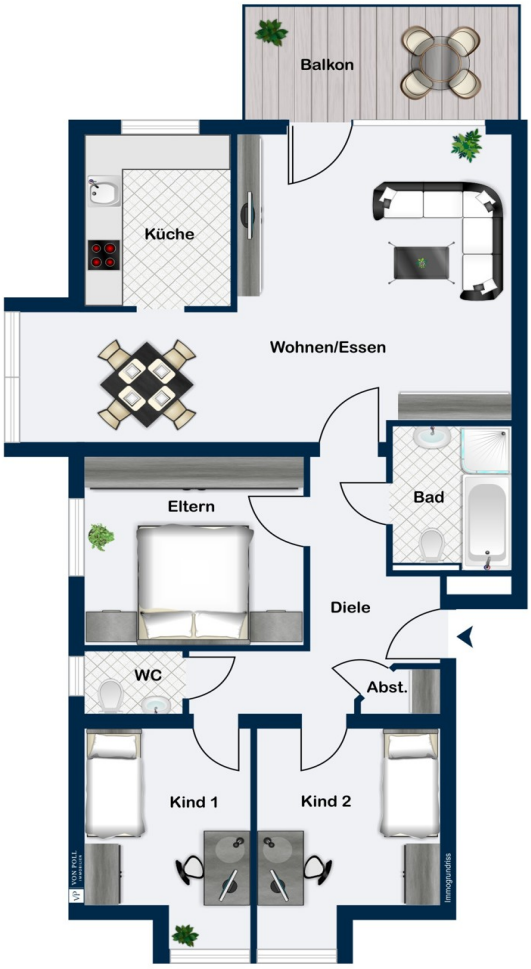
La propriété

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24027505r - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com