

Herzogenrath / Kohlscheid

# Sichere Kapitalanlage in Top-Lage von Herzogenrath-Kohlscheid

Objektnummer: 24027505I

VP



KAUFPREIS: 265.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24027505I - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

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

Objektnummer: 24027505I - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	24027505I
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	265.900 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

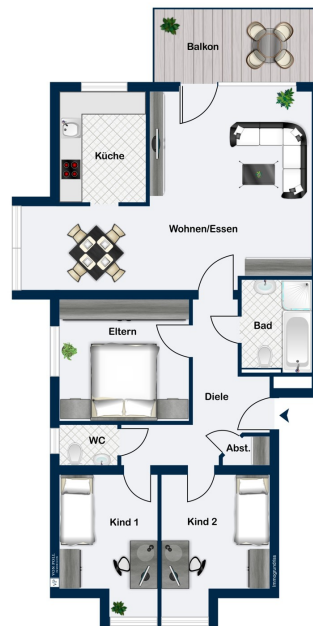
Objektnummer: 24027505I - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24027505I - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027505I - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause: Komfortabel, durchdacht und in Top-Lage Diese charmante Wohnung aus dem Baujahr 1994 vereint eine großzügige Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> mit einer cleveren Raumaufteilung – perfekt für Familien, Paare oder als attraktive Kapitalanlage. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, bietet sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und ein behagliches Wohngefühl. Helle Räume und moderne Ausstattung Der Mittelpunkt der Wohnung ist das einladende Wohnzimmer, das mit seinem Zugang zum Balkon nicht nur viel Licht, sondern auch einen zusätzlichen Rückzugsort bietet. Genießen Sie sonnige Tage oder entspannen Sie bei frischer Luft – dieser Balkon wird schnell zu einem Lieblingsplatz. Die praktisch gestaltete Küche überzeugt mit ausreichend Platz für alle notwendigen Geräte und einer optimalen Position in der Wohnung. Kurze Wege sorgen für einen funktionalen und angenehmen Wohnalltag. Das Badezimmer bietet mit Badewanne und Dusche eine gute Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint. Gepflegtes Zuhause mit zuverlässiger Infrastruktur Die Wohnung befindet sich in einem hervorragend erhaltenen Wohnkomplex, der durch seine solide Bauqualität und eine zentrale Heizungsanlage besticht. Ein konstant angenehmes Raumklima und niedriger Wartungsaufwand garantieren langfristige Wohnqualität und Investitionssicherheit. Attraktive Lage – alles in Ihrer Nähe Diese attraktive Wohnung aus dem Jahr 1994 bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, da sie aktuell vermietet ist und somit bereits eine regelmäßige Mietrendite generiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung ist sie eine sichere und werthaltige Investition. Attraktive Kapitalanlage mit sofortigen Einnahmen Die Wohnung ist derzeit vermietet, was Ihnen von Beginn an ein stabiles Einkommen sichert. Dank der vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, sowie dem hellen Wohnzimmer mit Zugang zu einem sonnigen Balkon, spricht diese Immobilie eine breite Zielgruppe an. Der gepflegte Zustand und die praktische Ausstattung erhöhen die langfristige Vermietbarkeit. Standortvorteil für maximale Nachfrage Die begehrte Lage mit hervorragender Infrastruktur macht die Wohnung besonders interessant für Mieter. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten eine perfekte Grundlage für eine dauerhaft hohe Nachfrage. Solides Wohnhaus mit zuverlässiger Qualität Das gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt mit hochwertiger Bauweise und einer zentralen Heizungsanlage. Diese solide Grundlage sorgt für langfristige Wertstabilität und minimiert das Risiko unerwarteter Investitionen. Wertsteigerungspotenzial inklusive Neben den stabilen Mieteinnahmen profitieren Sie von der Möglichkeit einer Wertsteigerung in der Zukunft – sei es durch Modernisierungen oder eine weiterhin positive Entwicklung des Immobilienmarktes in dieser begehrten

Lage. Jetzt informieren und Chancen nutzen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen und ein ausführliches Exposé zu dieser attraktiven Kapitalanlage zu erhalten. Sichern Sie sich eine sichere und renditestarke Investition mit Perspektive!

Objektnummer: 24027505I - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Herzogenrath-Kohlscheid, einem Teil der Städteregion Aachen. Hier genießen Sie eine harmonische Mischung aus entspanntem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, kleine Geschäfte und zahlreiche Sportvereine befinden sich in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Autobahn A4 (Anschlussstelle Aachen-Laurensberg) und öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sind schnell erreichbar. Herzogenrath, 1972 aus der Zusammenlegung mehrerer Städte entstanden, liegt landschaftlich reizvoll zwischen Eifel und niederrheinischer Tiefebene. Die Nähe zur Kaiserstadt Aachen, mit ihrem UNESCO-Welterbe Aachener Dom, ihrer historischen Altstadt und einer der größten technischen Hochschulen Europas, macht die Lage besonders attraktiv. Das Dreiländereck von Deutschland, Belgien und den Niederlanden eröffnet zudem vielfältige kulturelle und berufliche Möglichkeiten. Eine Wohnlage mit Charme und Potenzial!



Objektnummer: 24027505I - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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: 24027505I - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)