

Herzogenrath / Kohlscheid

# Ihr neues Zuhause in bester Lage – 4-Zimmer- Wohnung mit Balkon

Property ID: 24027505q



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24027505q - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24027505q - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## At a glance

Property ID	24027505q	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 92 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

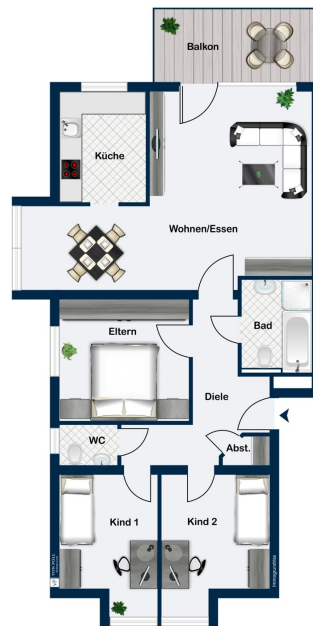
Property ID: 24027505q - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	114.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 24027505q - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## The property



Property ID: 24027505q - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## A first impression

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 vereint Wohnkomfort mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Auf großzügigen ca. 94 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24027505q - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## All about the location

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!

Property ID: 24027505q - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Other information

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.



Property ID: 24027505q - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)