

Monschau – Monschau

# Wohnen in der Natur mit herrlichem Blick Monschau - Mützenich

????????? ??????????: 24027060P



???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 221 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 5.322 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24027060P
????????????	ca. 221 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????????????? ??? ???????????	4
???????????	2
????? ?????????????	1975
????? ?????????????	4 x ????????????? ????? ?????????????, 2 x ????????

????? ????????	285.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ???????????????	???????
???????????????????????? ??????	ca. 385 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	321.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		???????????	
??????????????	10.07.2034	?????????????	H
??????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	



???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?? ?????????





???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?? ?????????





???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?? ?????????





???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?? ?????????





???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?? ?????????





???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?? ?????????





???????? ??: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?? ????????



??????? ???????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

??? ?????? ???????????

Umgeben von herrlicher Natur und mit einem atemberaubenden Fernblick befindet sich diese einzigartige Immobilie in absolut ruhiger und unverbaubarer Randlage von Monschau Mu?tzenich Ein Paradies für Naturliebhaber Dieses stark sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von 220 qm und einem beeindruckenden Grundstück von etwa 5.300 qm mit wunderbarer Süd-Ausrichtung wird Sie begeistern. Der traumhafte, unverbaubare Blick ins Grüne sorgt für eine entspannende Atmosphäre. Der Vennbahnradweg verläuft direkt unterhalb des Grundstücks, und ein romantischer Bachlauf bildet die Grundstücksgrenze. Leben wo andere Urlaub machen! Die Lage macht den Charme dieser Immobilie aus. Das 1975 erbaute Gebäude schmiegt sich an eine alte Scheune und bietet somit eine reizvolle Mischung aus historischem Flair und modernem Potenzial. Beide Gebäudeteile sind entkernt, was Ihnen die Freiheit gibt, entweder Teile des bestehenden Baukörpers, wie den Fachwerkteil, zu sanieren oder einen kompletten Neubau zu errichten. Charakteristisch für die Eifel ist die Bruchsteinhauswand zur Straßenseite des Objektes. Das gut dimensionierte Baufenster bietet umfangreiche Bebauungsmöglichkeiten. Ob ein Ein- oder Mehrfamilienhaus, ein Gästehaus mit aufwendig angelegten Terrassen oder sogar ein Tiny House – hier sind Ihrer Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Das Grundstück kann mit einem Gebäude bestehend aus zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss bebaut werden. Auch die zusätzliche Bebauung eines Teils des Grundstücks mit einem Tiny House (max 70 m2 Wfl) ist denkbar. Gerne besprechen wir mit Ihnen die diversen Um- oder Anbaumöglichkeiten abhängig von Ihren Bedürfnissen und Wünschen. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie sich in einem entkernten und entsprechend sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Das Angebot wird durch die Möglichkeit zur Tierhaltung auf der Richtung Süden gelegenen Weide abgerundet. Hier können Sie Pferde oder Kleintiere halten. Ausreichend Baufläche für Stallungen ist ebenfalls vorhanden. Bei Interesse oder Fragen zu diesem Angebot oder für Terminabsprachen melden Sie sich gerne. Kontakt: 0171/6290084

??????? ???????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

???????????????? ???? ??????????

#### Highlights

- Ruhige, idyllische Lage
- Wunderschöner, unverbaubarer Blick
- Bachlauf direkt an der Grundstücksgrenze
- Südausrichtung
- Die Stadt Monschau ist fußläufig erreichbar
- Bruchsteinmauer
- Sanierungsbedürftiger Fachwerkteil/ Scheune
- Zwei Zufahrten
- Das Grundstück ist teilbar
- Vielfältige Bebaubarkeit
- Tierhaltung erlaubt
- Stallungen können errichtet werden
- Wanderwege vor der Haustüre
- Gute Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Imgenbroich, Simmerath und in Monschau

??????? ???????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

??? ??? ??? ???????????

Der Ortsteil Mützenich - Im Herzen der Eifel. Umgeben von einmaliger Landschaft in der Nähe von Monschau, Hohes Venn, Ardennen, Eifel, Hochmoore, Natur und Wanderwegen. Monschau ist eine Stadt an der Rur in der Eifel und gehört zum Kreis Aachen. Die Stadt ist gut verbunden durch den ÖPNV. Monschau besticht durch seine malerische Altstadt, in der seit fast 300 Jahren so gut wie nichts geändert wurde. Neben der Vielzahl der attraktiven Sehenswürdigkeiten veranstaltet die Stadt Monschau regelmäßige Veranstaltungen, wie zum Beispiel den Monschau-Marathon. Wer den Blick über die Nordeifel schweifen lässt, hält sich fest an Fachwerk, Schiefer, Trockenmauern und engen Gassen in Monschau, an sich im Wind wiegenden Baumreihen in der Landschaft, ausgedehnten Wäldern und kargen Venn-Hochflächen. Der unverwechselbare Charakter der Eifel wird im Monschauer Land auf Schritt und Tritt sichtbar. Die offene Landschaft der Nordeifel wird gegliedert durch ein rund 400 Kilometer langes Heckennetz; mindestens so viel Eindruck aber hinterlassen die über 500 Hausschutzhecken im Stadtgebiet Monschau, die alte und neue Häuser wie grüne Wände sorgsam umschließen. Die Narzissenwiesen im Perlen- und Fuhrtsbachtal liegen hier praktisch vor der Haustür. Der Steling bei Mützenich erhebt sich aus der Mittelgebirgslandschaft mit 658 Metern als höchster Punkt in der StädteRegion Aachen.

???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 321.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24027060P - 52156 Monschau – Monschau

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
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)