

Herzogenrath / Kohlscheid

# Helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung in der ersten Etage

**CODICE OGGETTO: 24027505h**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 24027505h - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24027505h - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24027505h
Superficie netta	ca. 93 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

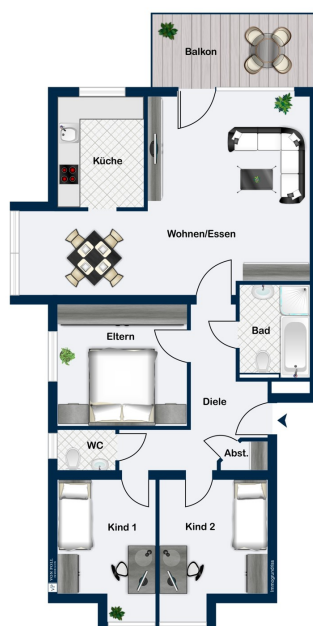
CODICE OGGETTO: 24027505h - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	114.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 24027505h - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24027505h - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid**

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause oder eine wertstabile Investition: Moderne 4-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage 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. Freuen Sie sich auf helle, freundliche Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. 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. Die urbane Umgebung bietet alle Vorteile des Stadtlebens, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen. Das Mehrfamilienhaus zeichnet sich durch seine solide Bauweise und die Nutzung einer zentralen Heizungsanlage aus, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit – ohne größere Renovierungsarbeiten. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in dieser begehrten Lage bietet die Wohnung eine langfristige Wertstabilität. Bereits jetzt sorgt die bestehende Vermietung für stabile Einnahmen. Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das Potenzial der Immobilie weiter steigern, wodurch auch die Wertentwicklung langfristig gesichert wird. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie diese vielseitige Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause oder einer lohnenden Investition.

**CODICE OGGETTO: 24027505h - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid**

## Tutto sulla posizione

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!

**CODICE OGGETTO: 24027505h - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24027505h - 52134 Herzogenrath / Kohlscheid**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aquisgrana  
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)