



Objektnummer LI2024-4

Hergenrath - Voll vermietetes Mehrfamilienhaus in bester Lage von Hergenrath!

Eckdaten

Kaufpreis 498.000,00 €

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	364,0 m²
Grundstücksfläche	1.000,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Vermietbare Fläche	364,0
Anzahl der Wohneinheiten	4,0
Baujahr	1974
Zustand	GEPFLEGT
Befuerung	Öl
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.06.2031
Mit Warmwasser	1
Energiebedarf	1331.00 kWh/(m²*a)
Energieträger	OEL
Energieeffizienzklasse	D
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Das Haus befindet sich im wunderschönen Hergenrath in unmittelbarer Nähe zur deutsch-belgischen Grenze und bietet Ihnen eine Vielfalt an Vorzügen.

Neben der ländlichen Umgebung mit zahlreichen Wandermöglichkeiten wie z.B. das Dreiländereck, das Eyneburger Schlossgut, dem Casino-Weiher, bietet Ihnen die Lage der Wohnung weitere Vorteile:

Hergenrath ist ein zentraler Verbindungspunkt zwischen Kelmis, Eynatten und Eupen.

Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe mit einer Verbindung von Eupen bis nach Vaals

Ein großer Kinderspielplatz befindet sich direkt um die Ecke.

Eine Metzgerei, Bäckerei sowie ein Friseursalon befinden sich mitten im Dorf, einen Supermarkt finden Sie im Zentrum von Kelmis, welches Sie mit dem Auto in 5 Minuten erreichen.

Ob im Frühling zum Hohnbachtal oder zum Waldrestaurant Entenpfuhl, zum Kasinoweier in Kelmis oder zur romantischen St. Rochuskapelle - all die schönen Orte sind auf einem Abendspaziergang durch die schöne, umgebende Weiden-/Waldlandschaft erreichbar.

Den Aachener Wald erreichen Sie in 2 Minuten, ein Aufstieg zum Dreiländerpunkt oder anderen Sehenswürdigkeiten im Grenzbereich Deutschland - Belgien

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Diese Immobilie befindet sich im wunderschönen Hergenrath in unmittelbarer Nähe zur deutsch-belgischen Grenze. Die Ortschaft verfügt über zahlreiche Wandermöglichkeiten. Eine Metzgerei, eine Bäckerei, eine Apotheke, sowie ein Friseursalon befinden sich mitten im Dorf. Einen Supermarkt finden Sie im Zentrum von Kelmis, welches Sie mit dem Auto in 5 Minuten erreichen.

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 gut geschnittenen Wohnungen sowie 4 Garagen. Aktuell sind 3 Wohnungen vermietet, eine wird bis zum Ende des Jahres frei, eine weitere steht leer.

Die Aufteilung der Immobilie schaut wie folgt aus:

Im Erdgeschoss befinden sich vier Garagen sowie ein Kellerraum für jede Wohnung und ein gemeinschaftlicher Waschraum.

Im Obergeschoss liegen zwei gespiegelte und baugleiche Wohnungen mit jeweils 2 Schlafzimmern und einer Fläche von ca. 95m² sowie ein schöner, sonniger Balkon. Durch die optimale Grundrissgestaltung und die vielen großen Fensterelemente, bieten die Wohnungen einen einzigartigen Wohnraum.

Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei gespiegelte und baugleiche Wohnungen mit jeweils 2 Schlafzimmern und einer Wohnfläche von ca. 87m².

Zusammen erzielen die vier Wohneinheiten bis zuletzt eine Jahresnettokaltmiete von ca. 30.000€, wobei hier Mieterhöhungspotential besteht.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

| 362 m² Wohnfläche

| Süd-West Ausrichtung

| 4 Garagen

| separate Kellerräume zu jeder Wohnung

| beste Lage am Aachener Wald

| gut geschnitten

| große Fensterfronten

| ruhiger, sonniger Balkon / Garten

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.

Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)