**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gr[illegible]
Web: www.mhi-gruppe.de

# Geschäftsimmobilie - inkl. Baugenehmigung 6 Familienhaus als Erweiterung...




Im Oberdorf 82, 52393 Hürtgenwald / Vossenack

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

| | |
|---|---|
| externe Objnr | 6944_01 |
| Objektart | Büro/Praxen |
| Objekttyp | Praxisfläche |
| PLZ | 52393 |
| Ort | Hürtgenwald / Vossenack |
| Land | Deutschland |
| Gesamtfläche | ca. 381,88 m² |
| Grundstücksgröße | ca. 693 m² |
| Bürofläche | ca. 381,88 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 381,88 m² |
| Gewerbefläche | ca. 381,88 m² |
| Anzahl Gewerbeeinheiten | 1 |
| Kaufpreis | 249.500,00 € |
| Stellplatzanzahl | 8 |
| Provision | provisionsfrei |
| Baujahr | 1972 |
| Energieeffizienz-klasse | D |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994 |
| wesentlicher Energieträger | Elektro |
| Befeuerung | Elektro |
| Heizungsart | Nachtspeicherheizung |
| Etagenzahl | 1 |
| Fahrstuhl | Kein Fahrstuhl |
| Verfügbar ab (Text) | nach Vereinbarung |
| Vermietet | Ja |
| Gewerbliche Nutzung | Ja |

# Beschreibung

Gegenstand dieses Angebots ist eine Bestandsimmobilie auf einem ca. 693 m² großen Grundstück im gewachsenen und gepflegten Ortskern von Vossenack.

Die Immobilie bietet insbesondere zwei interessante Nutzungsperspektiven:

a) Bestandsimmobilie / ehemalige Bankfiliale

Die bestehende Gewerbeeinheit verfügt einschließlich Aufenthalts- und Sanitärflächen über eine Nutzfläche von ca. 139 m². Die Fläche war an eine Bank vermietet und steht somit sofortigen Neunutzung zur Verfügung.

Im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigung ist vorgesehen, die bisherige Gewerbefläche in Wohnraum umzuwandeln und in das zukünftige Wohnkonzept zu integrieren.

b) Genehmigte Erweiterung zu einem 6-Familienhaus

Für die Aufstockung und Erweiterung der Bestandsimmobilie zu einem modernen 6-Familienhaus einschließlich sechs PKW-Außenstellplätzen liegt bereits eine Baugenehmigung des Kreises Düren vor. Die Genehmigung wurde im Juli 2024 erteilt.

Damit bietet die Immobilie eine bereits genehmigte Entwicklungsperspektive mit insgesamt sechs Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 381,88 m².

Die in diesem Exposé dargestellten Visualisierungen basieren auf der genehmigten Planung und berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten. Die dargestellte Material- und Farbgestaltung dient der Veranschaulichung und zeigt eine mögliche Ausführungsvariante.

Flächenübersicht

Bestand:
ca. 139 m² Nutzfläche
ehemalige Bankfiliale; gemäß Baugenehmigung zur Umwandlung in Wohnraum vorgesehen

Genehmigte Wohnfläche nach Umbau und Aufstockung:
insgesamt ca. 381,88 m²

Einheit Wohnfläche Geschoss
WE 1 ca. 101,51 m² EG
WE 2 ca. 50,42 m² EG

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

# Lage

Immobilienangebot in Vossenack – Ihr neues Immobilienprojekt im Herzen der Eifel

Willkommen in Vossenack, einem malerischen Ortsteil der Gemeinde Hürtgenwald, der Sie mit seiner idyllischen Lage, der ruhigen Atmosphäre und einer hervorragenden Infrastruktur überzeugt. Eingebettet am Rande des Nationalparks Eifel und Teil des deutsch-belgischen Naturparks Hohes Venn-Eifel, ist Vossenack ein idealer Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Der Ort liegt auf einem Höhenrücken oberhalb des Kalltales und bietet bei gutem Wetter eine atemberaubende Aussicht bis zum Siebengebirge und zum Kölner Dom. Das gemäßigte Klima mit milden Wintern und mäßig-warmen Sommern macht Vossenack zu einem angenehmen Wohnort das ganze Jahr über. Durch seinen Waldreichtum in den umliegenden Tälern wie dem Kalltal, Richelbachtal, Tiefenbachtal, Bosselbachtal und Wehebachtal bietet Vossenack zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

# Ausstattung Beschreibung

Die Beheizung der Bestandsimmobilie erfolgt über Nachtspeicherheizungen, wobei diese dann im Rahmen der Aufstockung sinnvoller Weise mittels Luft-Wärmepumpen erfolgen sollte.

Die Baugenehmigung sowie weitere Objektunterlagen stellen wir Ihnen gerne bei ernsthaftem Interesse in unserer Cloud gerne zur Verfügung.

Der Energieausweis ist beauftragt und wird bei der Besichtigung nachgereicht.

# Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes.

Informieren Sie sich gerne über weitere interessante Angebote unter

www.mhi-gruppe.de

Hinweis:
Die getroffenen Aussagen zum Angebotsobjekt beruhen auf den Angaben der Verkäufer, den vorliegenden Bauplänen und Unterlagen sowie den Gegebenheiten vor Ort. Änderungen und Irrtümer hinsichtlich des Angebotes bleiben vorbehalten.

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

# Objekttitel

Geschäftsimmobilie - inkl. Baugenehmigung 6 Familienhaus als Erweiterung...

## Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.