

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

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

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

## WIR HABEN IHRE NEUE GEWERBEFLÄCHE MIT 140m<sup>2</sup>



**mhi** GRUPPE

[www.MHI-GRUPPE.de](http://www.MHI-GRUPPE.de)

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	VOSS_82
Objektart	Hallen/Lager/ Produktion
Objekttyp	Ausstellungs- fläche
PLZ	52393
Ort	Hürtgenwald / Vossenack
Land	Deutschland
Gesamtfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Anzahl	1
Gewerbeeinheiten	
Stellplatzanzahl	5
Provision	provisionsfrei
Netto Kaltmiete	1.290,00 €
Nebenkosten	495,00 €
Warmmiete	1.785,00 €
Kautions	3.870 €
Kaltmiete	1.290,00 €
Stellplatzmiete	25,00 €
Baujahr	1972
Energieeffizienz- klasse	D
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt.	1994
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Elektro
Befuerung	Elektro
Heizungsart	Nachtspei- cherheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

## Beschreibung

IHRE NEUE GEWERBEFLÄCHE IN TOP LAGE VON HÜRTGENWALD- VOSENACK:

z. B. ideal für Büro, Handel, Arztpraxis, Apotheke , Pflege-  
dienst oder sonstige Arten von Praxen und Gewerbetreibenden  
verschiedenster Branchen.

Gegenstand dieses Angebots ist eine gepflegte und mul-  
tifunktional nutzbare Gewerbeeinheit mit acht Mitarbeiter-  
und / oder Kundenparkplätzen (zu einem monatlichen Miet-  
preis je 25,00 €) direkt vor der Immobilie auf einem 693m<sup>2</sup>  
großen Grundstück im gewachsenen und gepflegten Orts-  
kern von Vossenack.

Die Einheit, die bisher als Bankfiliale genutzt wurde (Miet-  
laufzeit bis zum 31.12.2025), verfügt über einen eigenen, re-  
präsentativen Eingang mit Windfang. Die zur Straße hin ge-  
richtete, großzügige Fensterfront kann im Bedarfsfall opti-  
mal für Ihre Werbung genutzt werden.

Ferner bitten wir zu beachten, dass sich die Kaltmiete jähr-  
lich um 1,5 % anpasst, da im Mietvertrag eine sogenannte  
Staffelmietvereinbarung berücksichtigt wird.

## 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 vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit insgesamt ca. 139 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Raumgefühl. Der Eingangsbereich führt in ein einladendes Foyer, das sich ideal als Empfangsbereich oder Wartezone eignet.

Das Herzstück der Immobilie bildet eine weitläufige ehemalige Kundenhalle, die durch ihre Offenheit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – z.B. als Ausstellungsfäche, Verkaufsraum oder großzügiges Büro.

Zwei separat zugängliche Büroräume bieten ruhige Arbeitsbereiche und ergänzen das Nutzungskonzept optimal. Eine ausgestattete Küche steht dem Personal zur Verfügung, ebenso wie ein separates WC. Ein weiterer Raum eignet sich je nach Bedarf als Lager, Archiv oder Technikraum.

Beheizt wird die Einheit über eine Nachtspeicherheizung.  
Der Energieausweis ist beauftragt und wird bei der Besichtigung nachgereicht.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Zustand und können flexibel an verschiedene Gewerbekonzepte angepasst werden.

## Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes.

Informieren Sie sich gerne über weitere interessante Angebote unter

[www.mhi-gruppe.de](http://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.

---

## Objekttitel

WIR HABEN IHRE NEUE GEWERBEFLÄCHE MIT 140m<sup>2</sup>

---

### 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 zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.