

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

mhi real estate solutions

WIR HABEN IHRE NEUE GEWERBEFLÄCHE MIT 140m²



mhi GRUPPE

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
 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

Web: www.mhi-gruppe.de

externe Objnr	VO82
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Praxisfläche
PLZ	52393
Ort	Hürtgenwald / Vossenack
Land	Deutschland
Gesamtfläche	ca. 139 m ²
Bürofläche	ca. 139 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 139 m ²
Gewerbefläche	ca. 139 m ²
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	Elektro
Energieträger	
Befeuerung	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 multifunktional nutzbare Gewerbeeinheit mit acht Mitarbeiter-
und / oder Kundenparkplätzen (zu einem monatlichen Mietpreis
je 25,00 €) direkt vor der Immobilie auf einem 693m² großen
Grundstück im gewachsenen und gepflegten Ortskern von Vossenack.

Die Einheit, die bisher als Bankfiliale genutzt wurde (Mietlaufzeit
bis zum 31.12.2025), verfügt über einen eigenen, repräsentativen
Eingang mit Windfang. Die zur Straße hin gerichtete, großzügige
Fensterfront kann im Bedarfsfall optimal für Ihre Werbung genutzt
werden.

Ferner bitten wir zu beachten, dass sich die Kaltmiete jährlich
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 m² 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

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 140m²

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.