

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

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)



## DERZEIT TOP VERMIETETE Geschäftsimmobilie + Baugenehmigung 6 Familienhaus als Erweiterung...



**mhi** GRUPPE

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

Im Oberdorf 82, 52393 Hürtgenwald / Vossenack

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweyerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

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

Web: www.mhi-gruppe.de



|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| externe Objnr               | 6944_01                   |
| Objektart                   | Zins und Renditehäuser    |
| Objekttyp                   | Wohn- und Geschäftshaus   |
| PLZ                         | 52393                     |
| Ort                         | Hürtgenwald / Vossenack   |
| Land                        | Deutschland               |
| Grundstücksgröße            | ca. 693 m <sup>2</sup>    |
| Vermietbare Fläche          | ca. 381,88 m <sup>2</sup> |
| Anzahl                      | 1                         |
| Gewerbeeinheiten            |                           |
| Kaufpreis                   | 319.000,00 €              |
| Provision                   | provisionsfrei            |
| Nettorendite                | 5,50%                     |
| Baujahr                     | 1972                      |
| Energieeffizienzklasse      | D                         |
| Baujahr lt.                 | 1994                      |
| Energieausweis wesentlicher | Elektro                   |
| Energieträger               |                           |
| Befeuerung                  | Elektro                   |
| Heizungsart                 | Nachtspeicherheizung      |
| Etagenzahl                  | 1                         |
| Fahrstuhl                   | Kein Fahrstuhl            |
| Verfügbar ab (Text)         | nach Vereinbarung         |
| Vermietet                   | Ja                        |
| Gewerbliche Nutzung         | Ja                        |

## Beschreibung

Gegenstand dieses sehr interessanten Angebots ist eine Bestandsimmobilie auf einem Grundstück von 693 m<sup>2</sup> im gewachsenen und gepflegten Innerortsbereich von Vossenack mit folgenden Highlights:

a) eine Geschäftsimmobilie, bestehend aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, für die bis zum 31.12.2025 ein Mietvertrag mit einer Bank besteht,

b) eine Baugenehmigung seitens des Kreises Düren für die Aufstockung / Erweiterung in ein modernes 6-Familienhaus mit 6 PKW-Außenstellplätzen.

Die Baugenehmigung für das 6-Familienhaus wurde im Juli 2024 seitens des Kreises Düren erteilt.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen basieren auf Basis der genehmigten Planung und der dort mit eingearbeiteten örtlichen Situation und stellen in Material- und Farbgestaltung eine mögliche Ausführungsform dar.

Wohn-/Nutzflächen:

a) Bestand: 139 m<sup>2</sup> (Bankfiliale, wird dann gem. Baugenehmigung zu Wohnraum umgewandelt)

b) Wohnflächen nach Aufstockung insges. 381,88 m<sup>2</sup> mit folgendem Flächenmix:

WE 1 101,51 m<sup>2</sup> EG

WE 2 50,42 m<sup>2</sup> EG

WE 3 78,04 m<sup>2</sup> 1. OG

WE 4 52,65 m<sup>2</sup> 1. OG

WE 5 58,10 m<sup>2</sup> DG

WE 6 41,16 m<sup>2</sup> DG

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

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)

## 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](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.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariaweilerstraße 83a-c/85  
52349 Düren

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)



# Objekttitel

DERZEIT TOP VERMIETETE Geschäftsimmobilie + Baugenehmigung 6 Familienhaus als Erweiterung...

---

## Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH 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.