



**Immobilien-Exposé**

**Alsdorf-Hoengen: Gepflegte 2-Zimmer  
Etagenwohnung zu vermieten!**

**Objekt-Nr.:**  
**5059840**

## Vermietet

in Alsdorf-Hoengen



## Details

### Abstellraum

Kaltmiete  
**550 €**

Warmmiete  
**735 €**

Nebenkosten  
**160 €**

Kaution  
**1650**

Wohnfläche  
**ca. 52 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

verfügbar ab  
**01.06.2026**

Provisionspflichtig  
**Nein**

Baujahr  
**2019**

Kategorie  
**Gehoben**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Etage  
**1**

Etagen  
**3**

Schlafzimmer  
**1**

Badezimmer  
**1**

Bad mit  
**Dusche**

Boden  
**Fliesen**

Fahrstuhl  
**Personen**

Abstellraum  
**Ja**

## Beschreibung

Das Objekt im Alsdorfer Stadtteil Hoengen ist aufgeteilt mit einer Gewerbeinheit im Erdgeschoss (Bäckereifiliale der Firma Moss) und insgesamt 18 sehr modernen, hellen Wohneinheiten in den darüber liegenden Geschossen.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 52 qm bis 87 qm (Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern) und sind allesamt über einen Personenaufzug in alle Ebenen zugänglich. Alle Wohnungen verfügen über Abstellräume im Erdgeschoss. Außerdem werden im Erdgeschoss Abstellräume für z.B. Gehhilfen errichtet, die von den Mietern bei Bedarf gemeinschaftlich genutzt werden können.

Alle Wohnungen sind großzügig, überwiegend bodentief, mit einer Dreifachverglasung versehen und bieten so ein helles und sonniges Wohnambiente bei gleichzeitig sehr gutem Lärmschutz und guten Energiewerten.

Die Wohnungen sind mit pflegefreundlichen, hochwertigen Vinylböden in Holzoptik ausgestattet.

Die Bäder sind mit einem exklusiven Feinsteinzeug ausgelegt. In den Bädern besteht die Möglichkeit der Aufstellung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern.

Das Objekt erfüllt den Energiestandart KfW 55. Alle Räume werden mit einer Fußbodenheizung und einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Die Energiekostenabrechnung erfolgt unmittelbar durch die Mieter mit dem Energieversorger über ein sogenanntes Wärmecontracting.

Die Rollläden in den Schlafräumen sind elektrisch bedienbar.

Unmittelbar am Objekt befinden sich die PKW-Stellplätze.

## **Ausstattung**

| elektrische Rollläden

| Vinylböden und Feinsteinzeug im Badezimmer

| bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung

| Fußbodenheizung

## **Sonstiges**

Bei Interesse bitten wir Sie die beiliegenden Selbstauskunft auszufüllen und an folgende E-Mailadresse zu senden:

info@kochs-immo.de

Nach Erhalt der Selbstauskunft und Interessentenvorauswahl werden wir uns binnen ca. zehn Tagen zwecks eines Besichtigungstermins bei Ihnen melden.

P.S. : Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Interessenten berücksichtigen können, deren Selbstauskunft vorliegt!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

## Lage & Umgebung

Jülicher Straße 45, 52477 Alsdorf-Hoengen

Alsdorf liegt im Nordkreis der Kreisstadt Aachen in unmittelbarer Nähe zum sogenannten Dreiländereck (Belgien, Niederlande; Bundesrepublik Deutschland). Der Stadtteil Hoengen liegt am äußeren Randbereich, südlich des Alsdorfer Stadtgebietes und angrenzend zur Stadt Eschweiler.

Die Stadt Alsdorf verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen über die Autobahnen A4 und A61 sowohl ins benachbarte Ausland (Niederlande und Belgien) als auch nach Düsseldorf und Köln zur

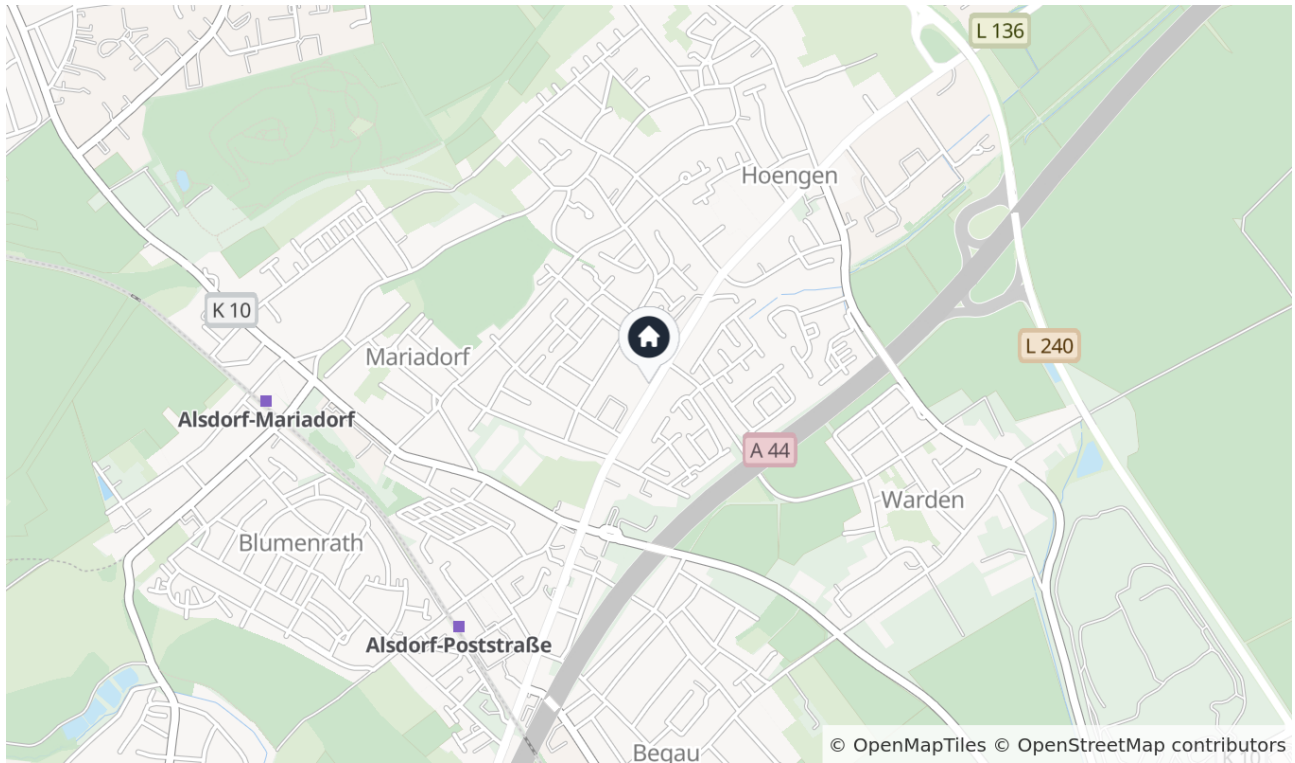
A 61 in weniger als 5 Autominuten und zur A4 in weniger als 15 Minuten Fahrstrecke sehr gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindungen sind über die Regionalbahn nach Aachen und von dort mit der Deutschen Bundesbahn sowohl nach Köln und Düsseldorf als auch in die Niederlande und nach Belgien sehr gut. Der Hauptbahnhof in Aachen ist Haltestelle des Hochgeschwindigkeitszuges „Thalys“ mit dem man von Aachen aus in gut 2,5 Stunden die Stadt Paris erreicht.

Im neu errichteten Einkaufspark Mariadorf-Dreieck und in wenigen Gehminuten Entfernung auf der Jülicher Straße, stehen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe zu den Häusern sind fußläufig Apotheken, Bankinstitute, Ärzte und die Post gut erreichbar.

In ca. 5 Kilometern Entfernung zum Objekt befindet sich ein moderner 18 Loch Golfplatz (Haus Kambach).

Weitere Informationen über die Lage des Wohnhauses in Alsdorf-Hoengen, zu den Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten geben wir Ihnen jeder Zeit gerne.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Energieausweis

Baujahr

**2019**

Energieausweistyp

**Bedarf**

Ausstellungsdatum

**1980-01-12**

Energieeffizienzklasse

**A\_PLUS**

Wärmewert

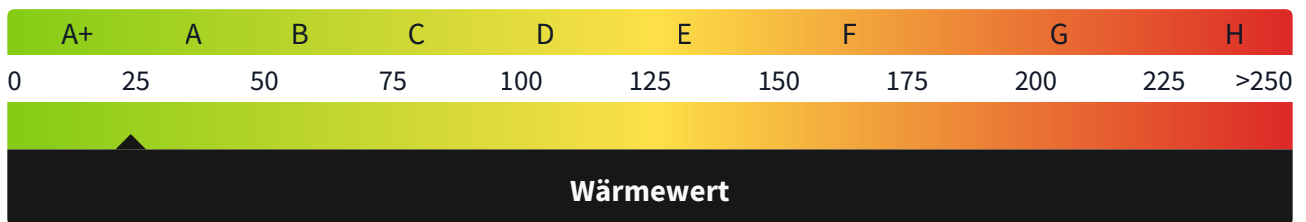
**26,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Wesentlicher Energieträger

**Wärmelieferung**

Heizungsart

**Fußbodenheizung**





Hausansicht



Hausansicht



Küchenbereich



Wohnbereich



G56\_4939



G56\_4941



G56\_4942

## Kontakt

### Kochs Immobilien & Hausverwaltung

St. Jöris-Straße 38

52477 Alsdorf-Begau

Telefon: 02404-678428

E-Mail: [info@kochs-immo.de](mailto:info@kochs-immo.de)

### Ihr Ansprechpartner

### Impressum

[www.kochs-hausverwaltung.de/impressum/](http://www.kochs-hausverwaltung.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.kochs-hausverwaltung.de](http://www.kochs-hausverwaltung.de)

