GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

Sehr guter INVEST in Hürtgenwald-Horm *Provisionsfrei*

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 52393 Hürtgenwald
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 34
Wohnfläche (ca.): 470 m²
Grundstücksfläche (ca.): 880 m²
Anzahl Etagen: 2
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 6

Kaufpreis € 749.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau ° Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immobilienberatung.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	52393 Hürtgenwald, Lämmerstraße 10
Baujahr	1972
Zimmerzahl	34
Wohnfläche (ca.)	470 m²
Grundstücksfläche (ca.)	880 m²
Kaufpreis	749.000,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Garage	Anzahl 6
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	93,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-07-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen Seitenstraße von Hürtgenwald-Horm präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 als solide Kapitalanlage. Auf einem ca. 880 m² großen Grundstück bietet das Objekt eine Gesamtwohnfläche von ca. 470 m², verteilt auf zwei Etagen und insgesamt sechs Wohneinheiten.

Die Immobilie überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss und eine funktionale Aufteilung: Insgesamt stehen zwei 3 Zimmer Wohnungen (DG) und vier 4 Zimmer Wohnungen (EG und OG) mit ca. 34 Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch 6 Schlafzimmer sowie 6 Badezimmer. Damit eignet sich das Haus ideal zur Vermietung an unterschiedliche Zielgruppen - von Singles und Paaren bis hin zu kleinen Familien - und ermöglicht eine breit gefächerte Mieterstruktur.

Der gepflegte Gesamtzustand bildet eine gute Grundlage für eine langfristig werthaltige Bewirtschaftung. Die Ausstattung ist als normal einzustufen und entspricht einem soliden, alltagstauglichen Standard. Ein weiterer Pluspunkt ist die vollständige Unterkellerung, die zusätzliche Nutz- und Abstellflächen schafft und den praktischen Wert der Immobilie deutlich erhöht.

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet ein großzügiges Flächenangebot mit einer attraktiven Lage im Raum Hürtgenwald und stellt damit eine interessante Option für Anleger dar, die auf ein klassisches, gut vermietbares Wohnobjekt setzen.

Jahreseinnahmen Kaltmiete für 6 Wohnungen inkl 6 Garagen: 32220,00EUR

Ausstattung:

- 6 Wohnungen
- 6 Garagen
- Ölheizung
- Isolierverglasung
- Garten
- Ruhige Mieter
- Grundriss Wohnungen EG und OG identisch

Lagebeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage der Gemeinde Hürtgenwald in der Nordeifel. Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen, ruhigen Atmosphäre mit viel Grün und einer überwiegend wohnwirtschaftlichen Bebauung - ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld abseits städtischer Hektik schätzen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu weitläufigen Wald- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Ausflügen in die Eifel einladen. Gleichzeitig sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie grundlegende Infrastrukturangebote in den umliegenden Ortsteilen und Nachbargemeinden erreichbar.

Die regionale Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte im Kreis Düren sowie im Raum Aachen und Köln/Bonn. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit einer praxistauglichen Anbindung für Berufspendler und Mieter.

Sonstiges:

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernimmt Gaspar Immobilienberatung, trotz gewissenhafter Prüfung keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten. Ebenso

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252

übernimmt Gaspar Immobilienberatung keine Haftung für die Richtigkeit von Grundrissen oder Sonstigen Unterlagen.

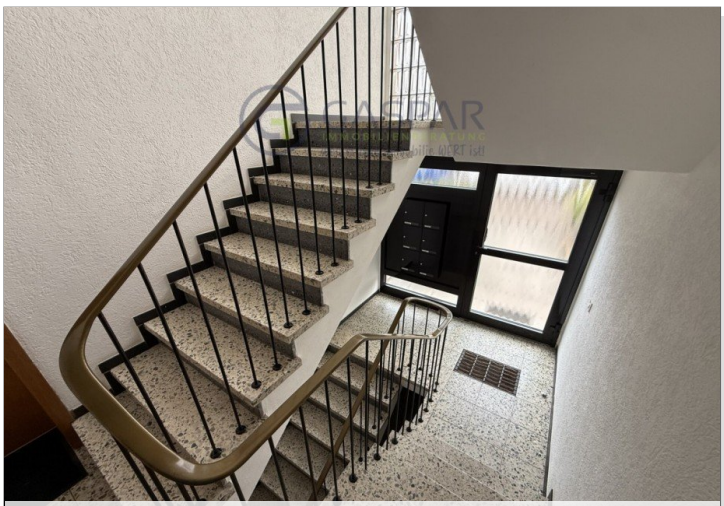
Objektbilder:

Außenansicht

Außenansicht

Außenansicht

Terrasse



Treppenhaus

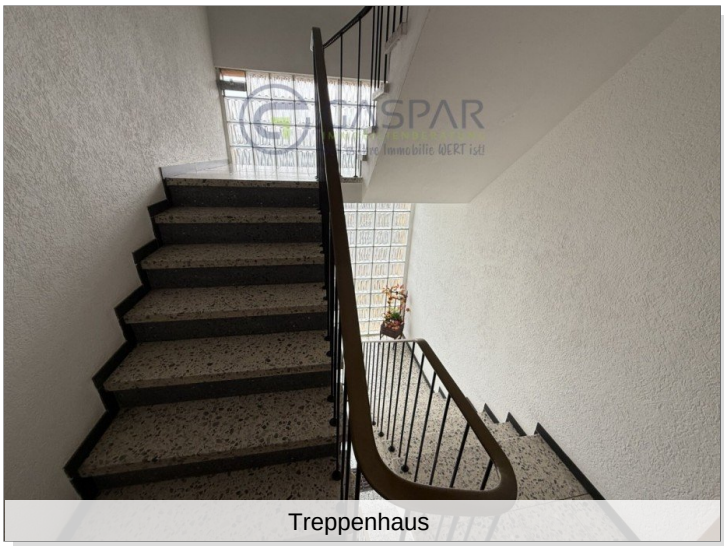
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252

Treppenhaus

Wohnung Obergeschoss



Treppenhaus

Wohnung Obergeschoss

Wohnung Obergeschoss

Wohnung Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immobilienberatung.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252

Wohnung Obergeschoss

Wohnung Obergeschoss

Wohnung Obergeschoss

Wohnung Obergeschoss

Wohnung Obergeschoss

Wohnung Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immobilienberatung.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252

Wohnung Dachgeschoss

Wohnung Dachgeschoss

Wohnung Dachgeschoss

Wohnung Dachgeschoss

Wohnung Dachgeschoss

Wohnung Dachgeschoss

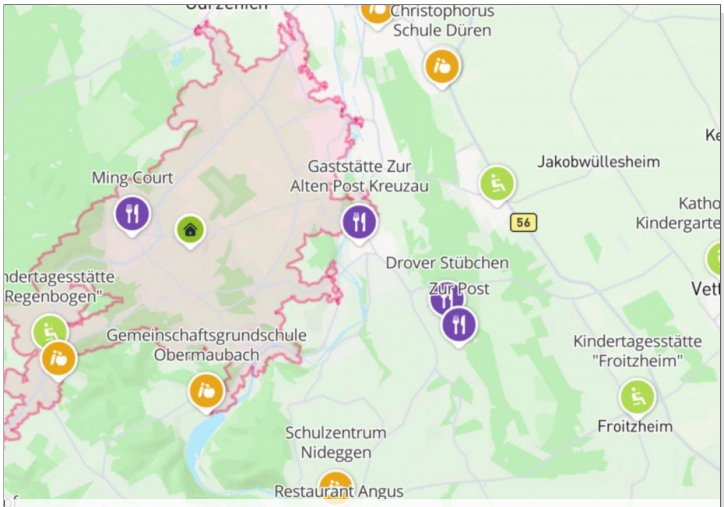
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immobilienberatung.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

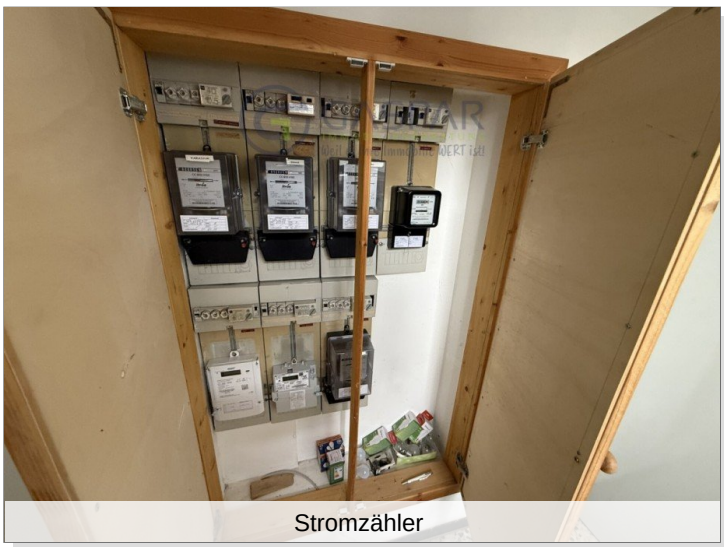
> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252

Wohnung Dachgeschoss



Lageplan

Wohnung Dachgeschoss

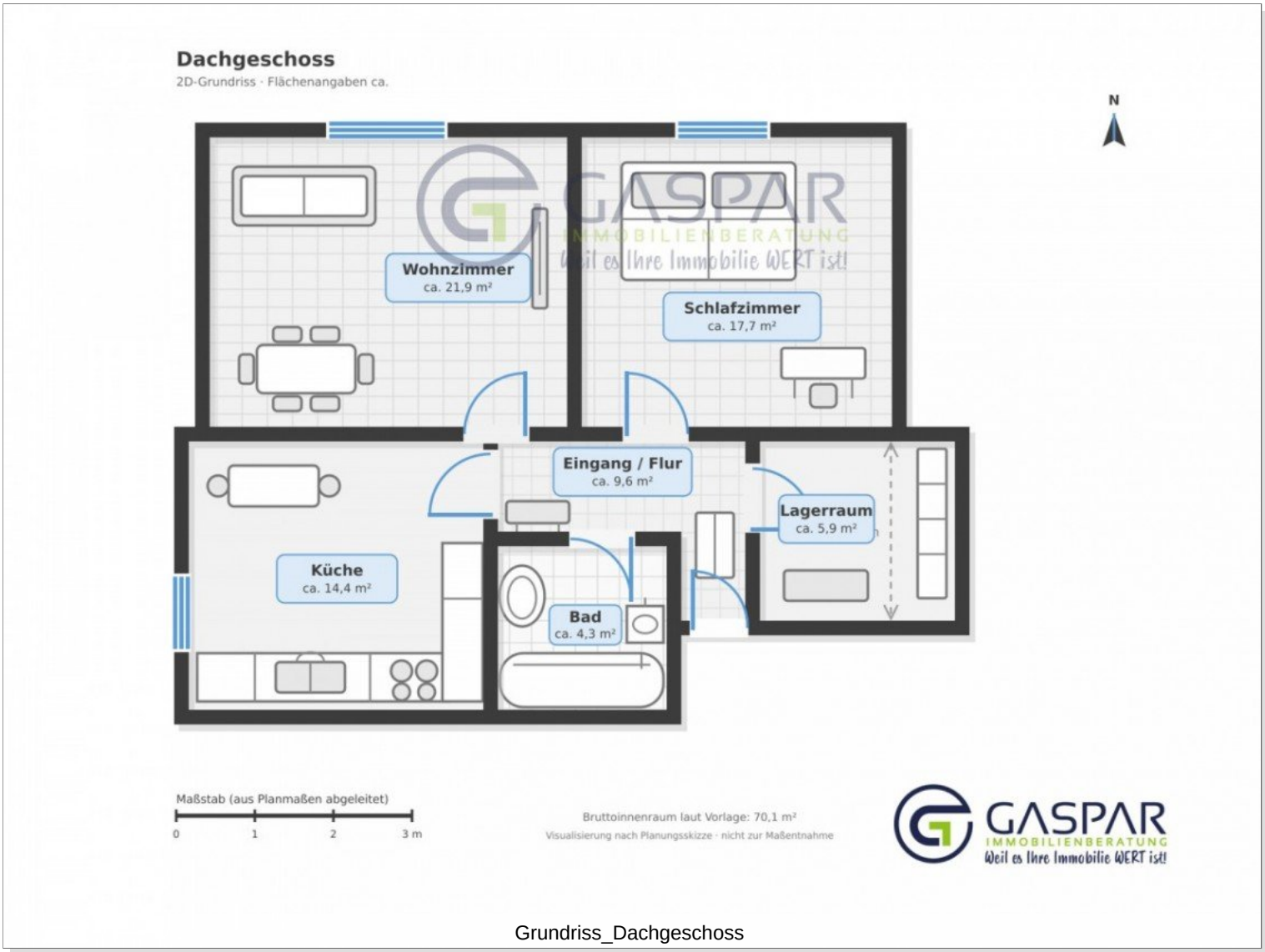


Stromzähler

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252

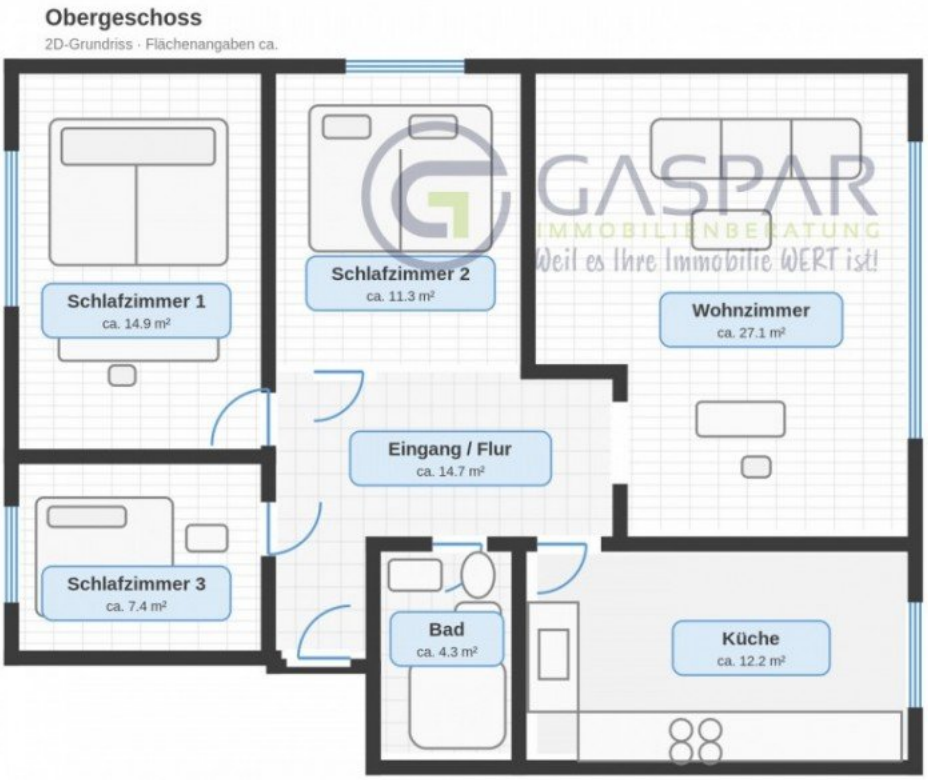


Grundriss_Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252



Grundriss_Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hürtgenwald
> 34 Zimmer
> 470 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-252

Ansprechpartner:

Frau Kristin Gaspar

Telefon: 004924219593640
E-Mail: anfragen@gaspar-immobilien.de

Firmendaten:

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 / 95 93 640
E-Mail: mail@gaspar-immobilienberatung.de
Internet: www.gaspar-immobilienberatung.de

Inhaberin:
Kristin Gaspar

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 462572493

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Düren.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde Kreuzau, Bahnhofstraße 7. , 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 / 5070

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026