

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in monschau

**PROVISIONSFREI - WOHNEN und ARBEITEN unter einem Dach - Mietrendite bis 10%**



Objekt-Nr. **OM-319456**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
jerome lecoreuil -Anna catherine Lecoreuil  
Mobil: 01521 0730993

bergstrasse 45  
52156 monschau  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	3.200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	15,00	Badezimmer	8
Wohnfläche	395,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	445,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten ein Wohnhaus (445m<sup>2</sup>) mit Pensionsbetrieb zum Verkauf; das zweigeschossige Wohnhaus umfasst ca. 180qm Wohnfläche mit Küche, Ess+Wohnbereich, Arbeitszimmer, Hauswirtschaftsraum, 2 Nebenräume zur besonderen Verwendung, Gäste-WC, Balkon im EG, 3 Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer sowie 2 Bäder im OG; der Pensionsbereich umfasst 6 voll ausgestattete Fremdenzimmer mit Bad für jeweils 2 Personen sowie einen Frühstücksraum und einen Aufenthaltsraum mit insgesamt ca. 210qm Wohnfläche; das Gebäude ist teilunterkellert (Nutzfläche UG + Haustechnik im EG ca. 57qm); die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Gaszentralheizung; zum Anwesen gehören 2 PKW-Garagen und mehrere PKW-Stellplätze, die von den Gästen genutzt werden können und an Besucher der ca. 1km entfernt liegenden Monschauer Innenstadt vermietet werden, ein wintergartenartiger Vorbau vor dem Gästebereich (überdachter Freisitz) sowie ein Gartenhaus; Unterstellmöglichkeiten für Gästefahrräder sind vorhanden;

## Ausstattung

Zum Verkauf stehen nur die Lokal/Haus, wir verkaufen kein B&B.

Sie können ein Gästehaus oder eine andere Aktivität betreiben.

+210m<sup>2</sup> B&B > Mietrendite 9% bis 10% > Jeje und Anna's Eifel Haus

Gästehaus Inventar inklusive

+180m<sup>2</sup> Wohnfläche

Möglichkeit mit Möbeln zu verkaufen

+ 45m<sup>2</sup> keller (2)

>Anzahl der Appartements/Zimmer mit privat badzimmer :8

>ein großes Wohnzimmer

>ein kleines Wohnzimmer

> 2 Küchen (Restaurantküche/Imbiss möglich)

> Werkstatt

> Atelier mit Zugang zur kleinen Terrasse/Garten (privat)

>Speisekammer

>Spielzimmer / Frühstücksraum für B&B

>Abstellraum

>2 Innenkeller + 1 Fahrrad keller (für B&B gaste)

>1 wintergarten (19m<sup>2</sup> / geteilt mit gaste)

>Grundstücksgröße Wohnhaus qm : 1542

1 zusätzliche Terrasse und klein garten (privat)

Garten mit herrlicher Aussicht (geteilt mit gaste) und Gartenhaus

>restliche Grundstücksfläche qm : 1694

2 garage

viel stelplatze (10)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 104 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Saniert Auf 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Lage**

Das angebotene Objekt liegt ca. 1km entfernt von der Monschauer Innenstadt / Altstadt. Monschau liegt im Gebiet des Nationalpark Eifel. Der Nationalpark Eifel ist der erste und einzige Nationalpark in Nordrhein-Westfalen. Er bietet eine vielfältige Landschaft mit Seen, Wäldern, Talsperren und Wildtieren, sowie einen Internationalen Sternenpark und spannende Ranger-Touren. Die Stadt Monschau hat eine lange Geschichte, die insbesondere mit der Textilindustrie verbunden ist. Monschau, das sich seit 1996 Luftkurort nennen darf, zieht mit seiner pittoresken Verwinkeltheit vor allem in den warmen Monaten Touristenströme an. Inmitten der mittelalterlichen Stadtanlage, die vom Flüsschen Rur durchzogen wird, dominieren schieferverkleidete Häuser und Fachwerkbauten mit Cafés, Gaststätten oder Kunsthandwerks- und Souvenirläden. Parkplätze sind um den Stadtkern herum angelegt. Die Stadt ist Mitglied im Arbeitskreis Historische Stadtkerne Nordrhein-Westfalens. Durch das Stadtgebiet verläuft die zum belgischen Staatsgebiet gehörende Vennbahntrasse.

> <https://maps.app.goo.gl/fh4Uu4fXnKL6bTJn9>

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Hauptschule, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

### Jeje und Anna's Eifel Haus

Sie haben dieses Hotel zuletzt am 13. Sept. 2023 gebucht.

Bergstr 45, 52156 Monschau, Deutschland – [Tolle Lage](#) – [Karte anzeigen](#)



+ 32 Fotos

Die Unterkunft Jeje und Anna's Eifel Haus, die in Monschau, 31 km von Hauptbahnhof Aachen entfernt gelegen ist, verfügt über Übernachtungsmöglichkeiten mit einem Garten, kostenlosen Privatparkplätzen und einer Terrasse. Dieses Motel liegt ungefähr 32 km von Aachener Dom entfernt, hat kostenloses WLAN und ist außerdem 32 km entfernt von Aachener Rathaus entfernt. Die Nichtraucher Unterkunft ist 31 km von Theater Aachen entfernt gelegen.

Alle Gästezimmer in der Unterkunft Jeje und Anna's Eifel Haus sind eingerichtet mit einem Sitzbereich, einem Flachbild-TV mit Satellitenkanälen und einem eigenen Badezimmer mit kostenlosen Pflegeprodukten und einer Dusche. In der Unterkunft Jeje und Anna's Eifel Haus sind die Zimmer ausgestattet mit Bettwäsche und Handtüchern.

Eurogress Aachen liegt 34 km von der Unterkunft Jeje und Anna's Eifel Haus entfernt, während Schloss Vaalsbroek 38 km von der Unterkunft entfernt ist. Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Lüttich, 64 km von der Unterkunft Jeje und Anna's Eifel Haus entfernt.

Paare schätzen die Lage besonders – sie haben diese mit **8,6** für einen Aufenthalt zu zweit bewertet.

[Reservieren](#)  
Wir bieten den gleichen Preis

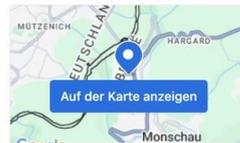
Sehr gut **8,2**  
939 Bewertungen

Was Gästen, die hier übernachtet haben, am besten gefallen hat

„Gleich am Radweg oberhalb von Monschau... Wir hatten "Fernbetreuung", da die Gastgeber nicht anwesend waren, alles gut geklappt... Zum Frühstück muss...“

W Winfried Deutschland

Hotelpersonal **8,9**



Auf der Karte anzeigen

Genius-Vorteile bei ausgewählten Optionen verfügbar:

10% Rabatt  
Gilt auf den Preis exklusive Steuern und Gebühren

Das Treueprogramm von Booking.com

Genius

booking.com

# Exposé - Galerie



parkplatz - Garage



standort

# Exposé - Galerie

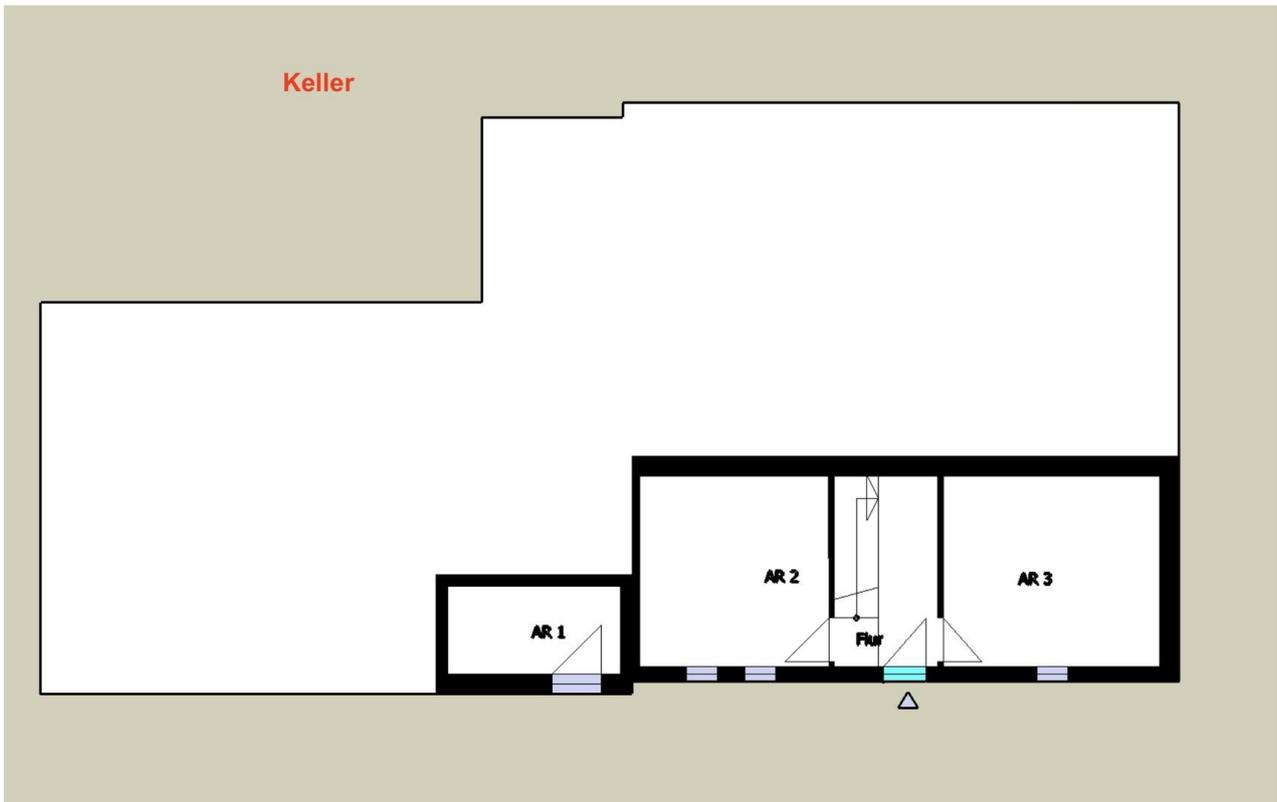


blick



garten

# Exposé - Galerie



keller(x3)

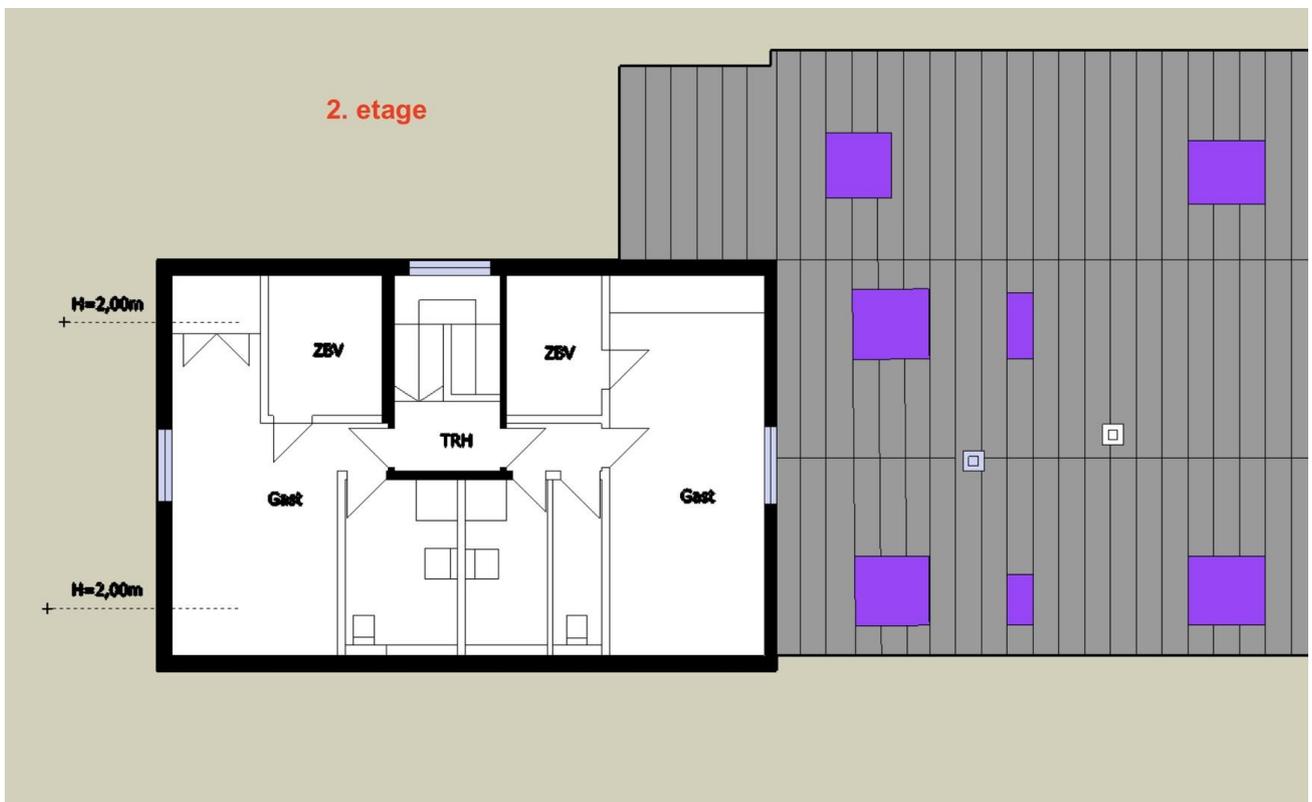


Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



1. etage



2. etage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

