Würselen

Modernes Wohnensemble mit 6 vermieteten Einheiten, großzügigem Einfamilienhaus, Einliegerwohnung & Gartenidylle – perfekte Kombination aus Kapitalanlage und Eigennutzung

CODICE OGGETTO: 25027507

SUPERFICIE NETTA: ca. 557 m² • **VANI:** 21 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.650 m²

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027507
Superficie netta	ca. 557 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	21
Camere da letto	13
Bagni	9
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 170 m²
Superficie affittabile	ca. 557 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

Dati energetici

Riscaldamento	Geotermia
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.02.2028
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	9.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

Una prima impressione

Willkommen in Linden-Neusen – auf einem rund 1.650?m² großen Grundstück erwartet Sie ein modernes und äußerst gepflegtes Wohnensemble, das vielseitige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten bietet: eine attraktive Kombination aus vollständig vermietetem Mehrfamilienhaus, einem hochwertigen Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung, weitläufigem Garten und zusätzlichen Ausbauflächen.

Das Vorderhaus, ein im Jahr 2008 errichtetes Mehrfamilienhaus, umfasst sechs hochwertige Wohneinheiten mit insgesamt ca. 415?m² Wohnfläche. Alle Einheiten sind langfristig vermietet, was das Objekt zu einer soliden Kapitalanlage mit stabiler Rendite macht. Moderne Grundrisse, eine zeitgemäße Ausstattung und ein zentrales Bussystem zur Steuerung von Heizung, Licht und Lüftung unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein stilvolles Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020, das sich durch klare Architektur, hohe Energieeffizienz und flexible Raumkonzepte auszeichnet. Die ca. 220?m² große Wohnfläche teilt sich auf in eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 160?m² sowie eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 60?m² – ideal für das Wohnen mit mehreren Generationen, zur Vermietung oder als Homeoffice.

Zusätzlich bietet die Immobilie großzügige Nutzflächen, eine Dreifachgarage, Platz für Werkstatt, Hobby oder Fitness sowie einen weitläufigen, gepflegten Gartenbereich mit vielfältigem Nutzungspotenzial – ob für Familie, Freizeit oder Gartenliebhaber.

Auch energetisch überzeugt das Ensemble: Eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe, eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 22,5?kWp samt Speicher sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen für einen zukunftssicheren, nachhaltigen Betrieb.

Fazit: Dieses Ensemble vereint Kapitalanlage, exklusives Wohnen und Entwicklungsperspektive auf einem Grundstück – ideal für Investoren, Familienverbände oder Eigennutzer mit Blick für Qualität und Wertstabilität.

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Aachen, Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken und eine hohe Lebensqualität garantieren.

Aachen, als nächstgelegene Großstadt, bietet eine perfekte Mischung aus Historie und Innovation. Mit der renommierten RWTH Aachen, dem UNESCO-Welterbe Aachener Dom und dem internationalen Pferdesport-Event CHIO ist die Stadt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung.

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25027507 - 52146 Würselen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com