Würselen

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

Número da propriedade: 25027507

ÁREA: ca. 557 m² • QUARTOS: 21 • ÁREA DO TERRENO: 1.650 m²

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

Numa vista geral

Número da propriedade	25027507
Área	ca. 557 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	21
Quartos	13
Casas de banho	9
Ano de construção	2008
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 170 m²
Área arrendáve	ca. 557 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Energia geotérmica
Certificado Energético válido até	08.02.2028
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	9.40 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

O imóvel

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

O imóvel

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

O imóvel

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

O imóvel

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25027507 - 52146 Würselen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com