



Wohnfläche

280 m²



Zimmer

11



Grundstücksfläche

583 m²



Kaufpreis

549.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 549.000 €

Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Gas

Abstellraum Ja

Gäste-WC Ja

Kabel/Sat TV Ja

Offener Kamin Ja

Flächen

Wohnfläche 280 m²

Grundstücksfläche	583 m ²
Anzahl Zimmer	11.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3

Zustand

Baujahr	2004
Zustand	-

Sonstiges

Objektnummer	126379NW
Objekt-ID	FIO-10517024810
Anbieter-ID	142600

Objektbeschreibung

Dieses teilvermietete Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 280 m², welche sich auf 11 Zimmer über 3 Etagen verteilt. Hier findet jedes Familienmitglied seinen Raum. Aus energetischer Perspektive überzeugt das Objekt mit einer Zentralheizung, diese mit Gas über eine Brennwerttherme betrieben wird. Die insgesamt 3 Badezimmer der Immobilie sind mit einer modernen Badewanne und oder Dusche ausgestattet. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche im 1. OG. Perfekt in den Raum eingepasst bietet sie alle notwendigen Staumöglichkeiten und Geräte. Das Objekt ist ideal, da es über Abstellräume verfügt, in dem alles praktisch aufbewahrt werden kann.

Um Ihnen einen schönen Ausblick garantieren zu können, bietet Ihnen die Immobilie einen Garten und eine überdachte Terrasse im 1. OG mit ausreichend Fläche für Sonnenliegen oder ein Frühstück im Freien. Wer kennt nicht die Situation: Nach einem Wocheneinkauf ist das Auto voll und kein Parkplatz in Wohnungsnähe scheint frei. Diese Qual bleibt Ihnen bei dieser Immobilie mit 2 Garagenstellplätzen und 2 Außenstellplätzen erspart. Auch im Grundstück besteht noch die Möglichkeit beispielsweise einen Wohnwagen oder PKW-Anhänger unter zu stellen.

Wenn die Tage kürzer und die Nächte kälter werden, laden die Kaminöfen ein, sich aufzuwärmen und die einzigartige Atmosphäre zu genießen.

Das Haus besticht mit seinen modernen Kunststoffrahmenfenstern, die nicht nur eine attraktive Optik bieten, sondern auch eine hervorragende Wärmedämmung und Lärmschutzfunktion gewährleisten. Es überzeugt mit seinen strapazierfähigen Fliesenböden, die eine ideale Lösung für ein modernes und pflegeleichtes Zuhause darstellt.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden

Mieteinnahmen:

EG Kaltmiete ca. 1.178,00 €

OG Kaltmiete ca. 550,00 € (ab Okt. 25 = 680,00 €)

DG Kaltmiete voraussichtlich ca. 610,00 €

Gesamtkaltmiete zur Zeit im Jahr: ca. 28.056,00 €

Baujahr ca. 2004

Grundstück ca. 583m²

Wohnfläche ca. 280m²

Aufteilung der Wohneinheiten:

EG:

4 Zimmer, offene Küche, Kaminofen, Diele Bad mit Badewanne und Dusche, Gäste WC, Abstellraum, 3 Antennenschlüsse

OG:

4 Zimmer, Küche(könnte übernommen werden), Kaminofen, Diele, Bad mit Dusche, Abstellraum und überdachte Terrasse, 2 Antennenanschlüsse,

Nur hier im OG: elektrische Rollläden im Wohnzimmer und in der Küche

Ein Raum wurde als Gewerberaum(Kosmetikstudio) genehmigt

DG:

3 Zimmer, offene Küche, Bad mit Badewanne, Heizungsraum, 3 Antennenanschlüsse

letzte Modernisierung:

2020 Holzzaun und Sichtschutzmauer

2020 OG: Wände und Böden

Dez. 2021 EG: Wände und Böden

2021 EG: Anbau

2021 Außenanstrich

sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen sich auf Angaben des Eigentümers, sodass wir hierfür keine Haftung übernehmen können. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Gerne stellen wir Ihnen weiter Details in einem persönlichen Gespräch vor.

Beim Kauf der eigenen vier Wände benötigen Sie eine zuverlässigen und fairen Finanzierungspartner.

Für Fragen rund um eine maßgeschneiderte Finanzierung, steht Ihnen unser Herr Mario Rödiger gerne mit Rat und Tat unter 02452-1806925 zur Verfügung.

Sie möchten Ihr Haus bewerten lassen oder verkaufen? Auch hierfür stehen wir Ihnen als Maler Nummer 1, jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns über Ihren Anruf!

LBS Immobilien und Finanzierungscenter

Heinsberg

Tatjana Zündorf

Valkenburger Straße 7

52525 Heinsberg

Büro: 02452-1806918

Mobil: 01573-6786004 VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997,

eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos:

verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Frontansicht

Energiepass

Gültig bis	17.10.2033
Energieverbrauchskennwert	98,00
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Ausstellungsdatum	18.10.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Aldenhoven liegt im nordrhein-westfälischen Kreis Düren. Die Ortschaft ist benachbart zu Jülich, Baesweiler, Inden, Alsdorf, Eschweiler und Linnich. Aldenhoven liegt im Dreieck Aachen, Köln, Düsseldorf, direkt an der A44. Anschlüsse an das Schienennetz befinden sich in Eschweiler und Geilenkirchen, jeweils innerhalb von 15 Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur ist gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschulen und Kindergarten, sowie eine Gesamtschule befinden sich in der Nähe.

Ihr Ansprechpartner

Tatjana Zündorf

Telefon: 02452 180690

E-Mail: heinsberg@immo.lbs-nw.de

