



Immobilienexposé
**Vermietetes Zweifamilienhaus in gepflegter
Nachbarschaft**

Objekt-Nr.:
20049-3339



Haus zum Kauf

Vermietetes Zweifamilienhaus in gepflegter Nachbarschaft

Kaufpreis
399.000 €

 150 m²
Wohnfläche (ca.)

 6
Zimmer

 350 m²
Grundstück (ca.)

 2012
Baujahr

 2
Bäder

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	399.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20049-3339	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	150 m ²
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	350 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	150 m ²
	min. teilbare Fläche (ca.)	150 m ²
Räume und Flure	Etage	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Wohneinheiten	2
	Anzahl separate WCs	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	Nach Vereinbarung

	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	2012
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Laminat
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Dachboden	✓
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Willkommen zu Ihrem zukünftigen Investitionsobjekt! Hier bieten wir Ihnen ein vermietetes Zweifamilienhaus, welches im Jahr 2012 erbaut wurde. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend und überzeugt nicht nur durch seine

moderne Architektur, sondern auch durch seine hervorragende Ausstattung und die lukrative Renditemöglichkeit.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt großzügige 150 m², aufgeteilt in zwei separate Wohnungen – eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Die Erdgeschosswohnung umfasst 3 geräumige Zimmer auf etwa 75 m² und besticht durch eine angenehme Terrasse sowie einen idyllischen Garten. Hier können Mieter das Leben im Freien in vollen Zügen genießen und die warmen Sonnenstrahlen in privater Atmosphäre erleben.

Die Obergeschosswohnung ist ebenfalls mit 3 Zimmern ausgestattet und verfügt über eine Wohnfläche von 75 m². Ein großer Balkon bietet den Mietern einen bezaubernden Blick in die Umgebung und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Beide Wohneinheiten sind mit moderner Technik ausgestattet, die den Wohnkomfort auf ein höheres Niveau hebt. Dank einer effizienten Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung ist für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit gesorgt. Dies sorgt nicht nur für zufriedene Mieter, sondern auch für eine nachhaltige und energieeffiziente Bewirtschaftung des Gebäudes.

Ein weiterer attraktiver Aspekt dieses Angebots ist die solide Rendite, die das Objekt erwirtschaftet. Derzeit beträgt die jährliche Mieteinnahme bereits 13.200EUR, ohne Berücksichtigung der Einnahmen aus den beiden Garagen. Eine Investition in dieses Objekt verspricht somit eine rentable und langfristig erfolgreiche Kapitalanlage.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Wohngegend von Düren Mariaweiler, die für ihre idyllische Atmosphäre und die Nähe zur Natur bekannt ist. Mariaweiler ist ein beliebter Stadtteil, der sich durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage auszeichnet.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Badensee Düren Gürzenich. Nur wenige Gehminuten entfernt, lädt der See zu erholsamen Stunden und vielfältigen

Freizeitaktivitäten ein. Ob entspanntes Sonnenbaden, Wassersport oder Spaziergänge in der Natur – hier kommen Naturliebhaber und Aktivurlauber gleichermaßen auf ihre Kosten.

Energiebedarfsausweis



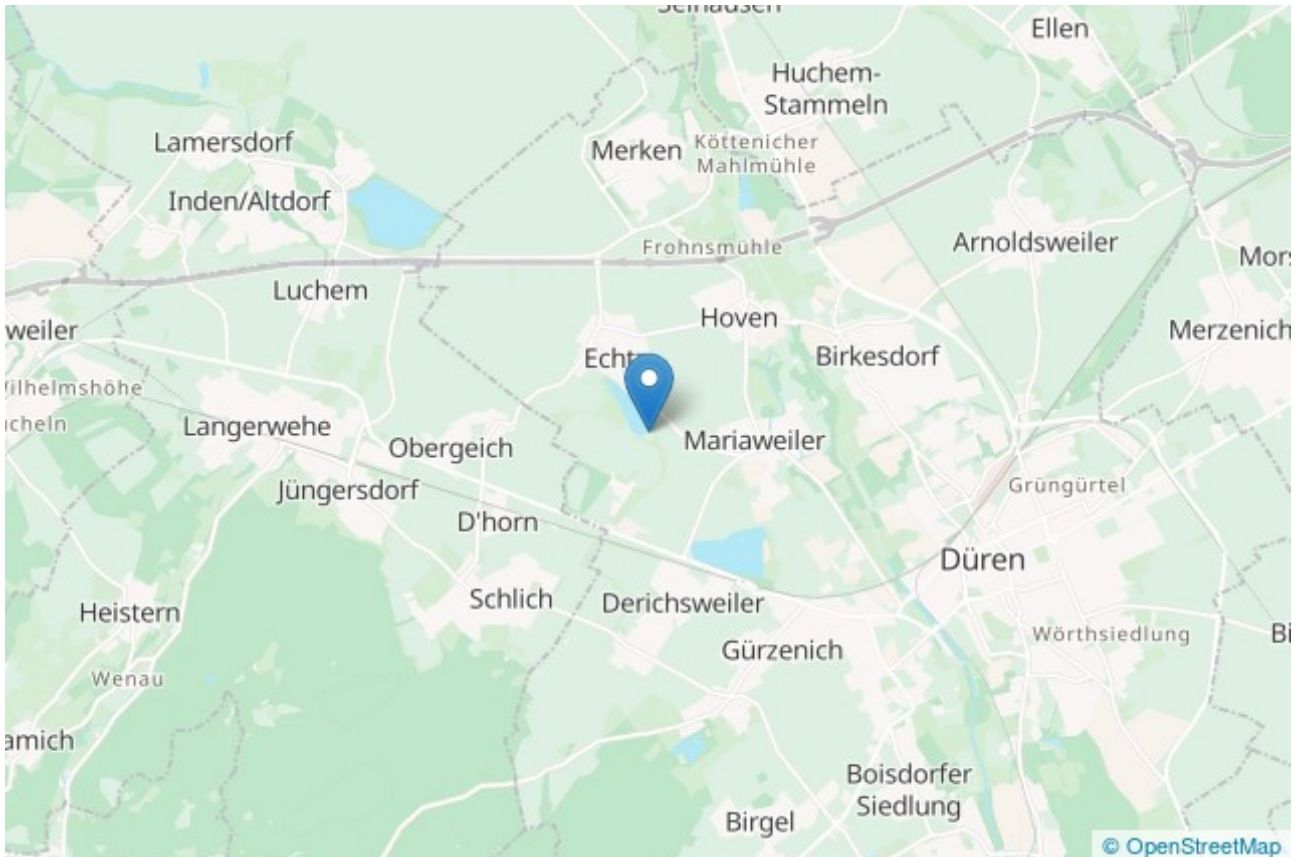
Endenergiebedarf	54,60
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	22.06.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Fabian Pietschmann
Telefon	+49 2452 9787823
Ort	52525 Heinsberg
E-Mail	f.pietschmann@immofly.de

Lage und Umgebung

52353 Düren





Hausansicht



Detail



Treppenhaus



Flur EG



Küche EG



Wohn Esszimmer EG



Terrasse EG



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Flur OG



Küche OG



Wohn Esszimmer OG



Balkon OG



Schlafzimmer OG



Gäste WC OG



Erdgeschoss



Obergeschoss