



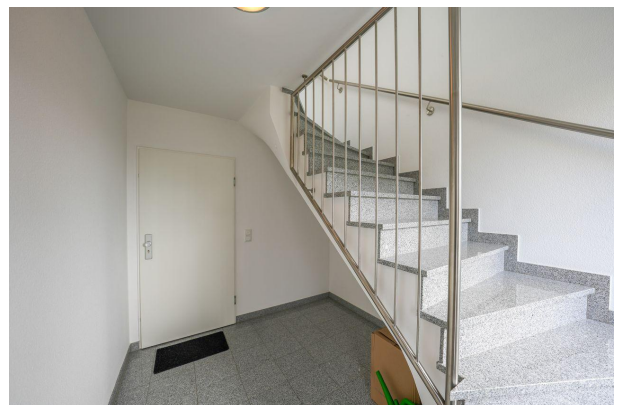
**Immobilien-Exposé**

# **Vermietetes Zweifamilienhaus in gepflegter Nachbarschaft**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3339**

## Haus zum Kauf

in 52353 Düren



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Dachboden

Gäste-WC

Kaufpreis

**399.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57%**

Wohnfläche (ca.)

**150 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstück (ca.)

**350 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**150 m<sup>2</sup>**

min. teilbare Fläche (ca.)

**150 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**2**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**2**

Anzahl separate WCs

**2**

Baujahr

**2012**

Stellplätze

**2**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

Zustand

**gepflegt**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Nein**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## **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 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei separate Wohnungen – eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Die Erdgeschosswohnung umfasst 3 geräumige Zimmer auf etwa 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

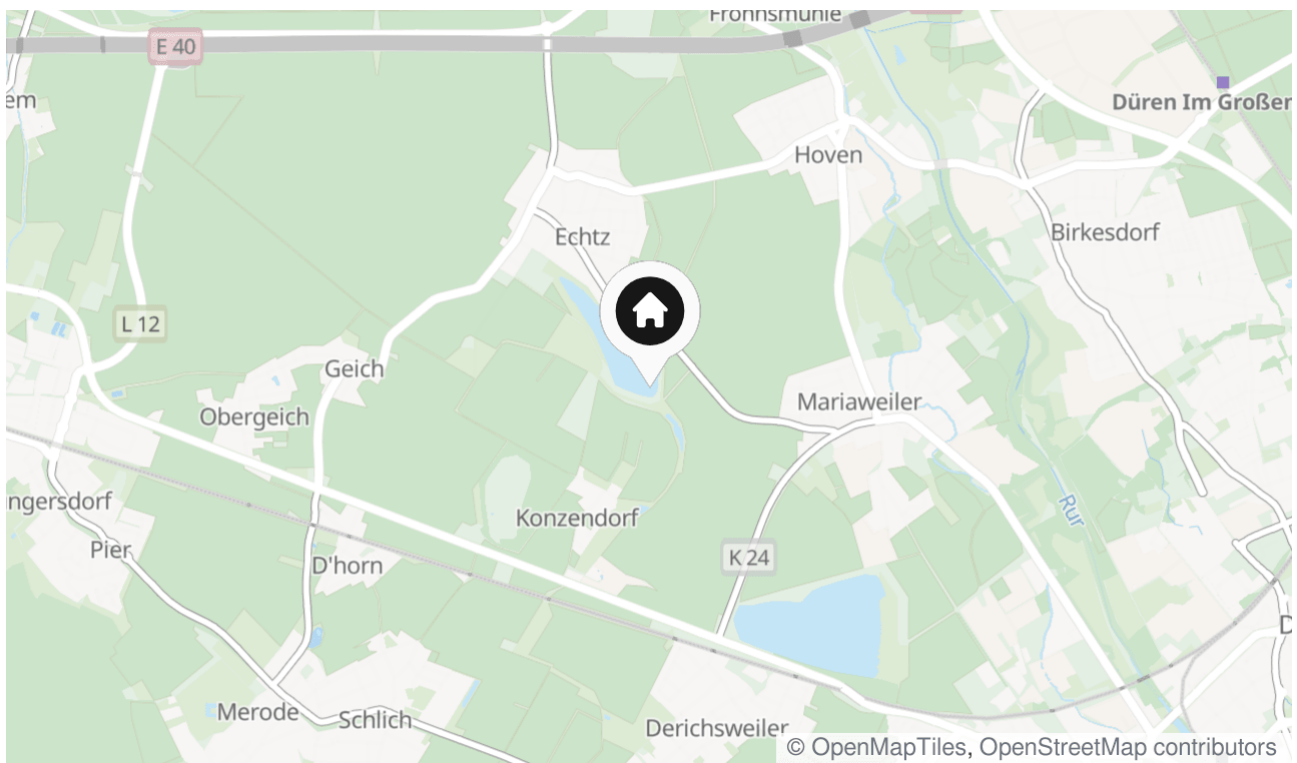
Ein weiterer attraktiver Aspekt dieses Angebots ist die solide Rendite, die das Objekt erwirtschaftet. Derzeit beträgt die jährliche Mieteinnahme bereits 13.200EUR, ohne Berücksichtigung der Einnahmen aus den beiden Garagen. Eine Investition in dieses Objekt verspricht somit eine rentable und langfristig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

## Lage & Umgebung

52353 Düren

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 Badesee 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**54,60**

Gültig bis

**22.06.2033**





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

## Kontakt

### Immofly OHG

Wassenberger Str. 85 A

52525 Heinsberg

Telefon: +49 2452 9787823

E-Mail: [f.pietschmann@immofly.de](mailto:f.pietschmann@immofly.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herrn Fabian Pietschmann

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

