Würselen

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

Objektnummer: 25027507

WOHNFLÄCHE: ca. 557 m² • **ZIMMER:** 21 • **GRUNDSTÜCK:** 1.650 m²

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Auf einen Blick

Objektnummer	25027507
Wohnfläche	ca. 557 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	21
Schlafzimmer	13
Badezimmer	9
Baujahr	2008
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 170 m²
Vermietbare Fläche	ca. 557 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	08.02.2028
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	9.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Die Immobilie

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Die Immobilie

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Die Immobilie

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Die Immobilie

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25027507 - 52146 Würselen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com