DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4094

52146 WÜRSELEN / BROICHWEIDEN

Freistehendes 4-Familienhaus mit Garten & 2 Garagen in Würselen – selbst wohnen & vermieten

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 330 m²	ca. 413 m²	11	629.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**629.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.906,06 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**14.748 €**
Wohnfläche	**ca. 330 m²**
Zimmer	**11**
Grundstücksfläche	**ca. 413 m²**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1994**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**7**
Badezimmer	**5**

Wohneinheiten	**4**
Balkone	**2**
Terrassen	**1**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kamin	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**07.10.2036**
Endenergiebedarf	**128,07 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Badezimmer

Objektbeschreibung

Selbst wohnen und gleichzeitig Mieteinnahmen erzielen – oder mit der ganzen Familie unter einem Dach leben: Dieses freistehende Vierfamilienhaus in Würselen-Broichweiden bietet beides.

Das massiv gebaute Haus wurde 1993/94 vom heutigen Eigentümer selbst errichtet und seitdem mit viel Sorgfalt gepflegt. Auf einem ca. 413 m² großen Grundstück verteilen sich vier abgeschlossene Wohnungen mit insgesamt ca. 296 m² Wohnfläche (lt. Wohnflächenberechnung zum Bauantrag). Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Bad und einen eigenen Kellerraum.

Die Wohnungen im Überblick
Wohnung 1 – Erdgeschoss mit Souterrain (ca. 136 m², ab Ende 2026 frei):
Das Herzstück des Hauses. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m², gemütlichem Kaminofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten. Dazu kommen eine separate Küche, das Elternschlafzimmer, eine Spielecke und ein 2022 modernisiertes Duschbad mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung. Über eine eigene Innentreppe erreichen Sie das Souterrain mit zwei weiteren Zimmern, einem zweiten Bad sowie Wasch-/Trockenraum und Vorratsraum. Ideal für eine Familie mit Kindern oder als Wohnung mit Home-Office. Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und zum Jahresende frei.

Wohnung 2 – Obergeschoss hinten (ca. 55 m², vermietet):
2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum und Balkon.

Wohnung 3 – Obergeschoss vorne (ca. 32 m², vermietet):
Kompaktes Apartment mit Wohnen/Küche, Schlafzimmer, Bad und Abstellraum.

Wohnung 4 – Dachgeschoss (ca. 72 m², vermietet):
3 Zimmer, Küche/Essen, Bad, Abstellraum und Loggia.

Die Außenanlage
Der gepflegte, sonnige Garten mit Rasenfläche, Blumenbeeten, neuem Sichtschutzzaun und Gartenhaus lädt zum Entspannen

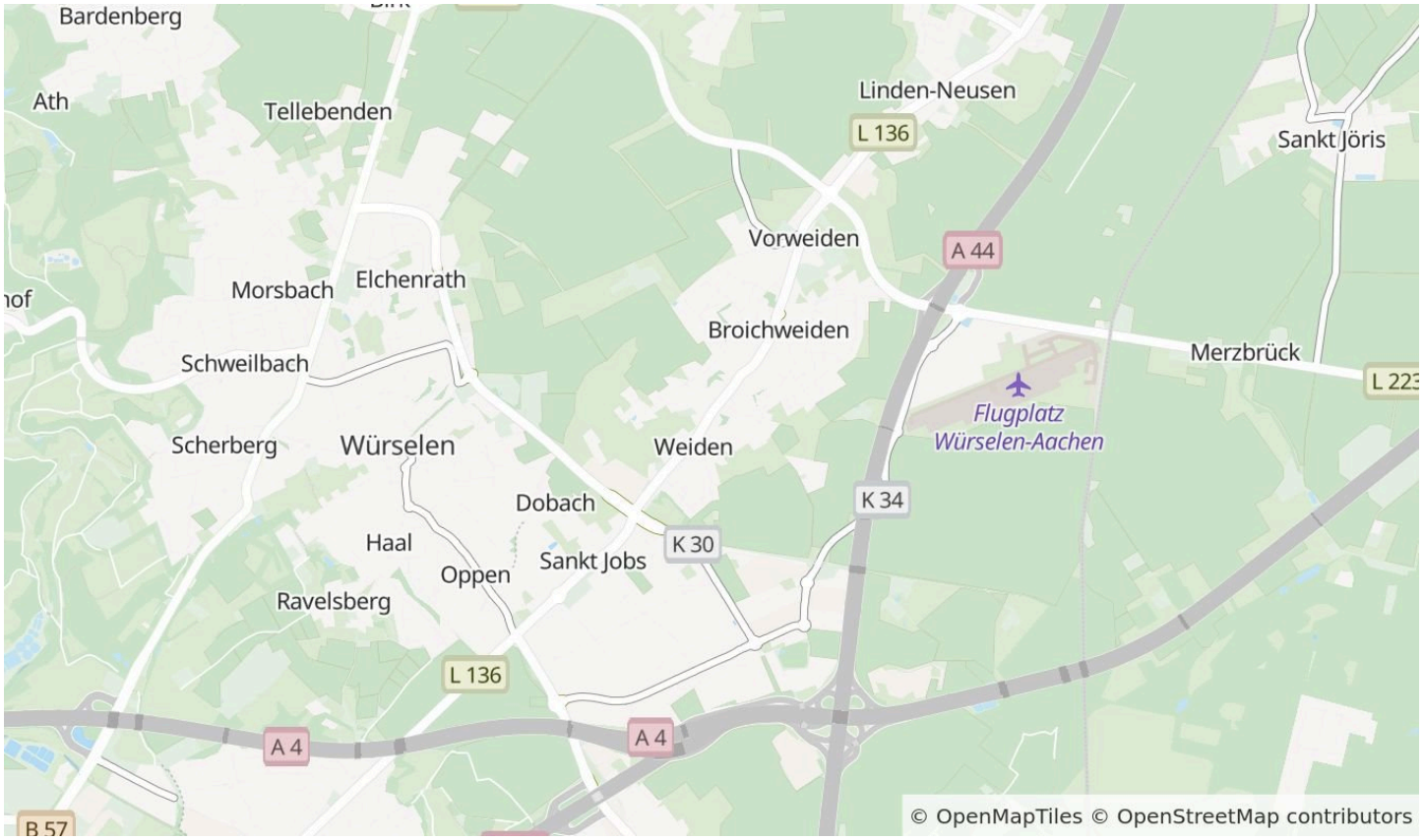
Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

und Spielen ein. Die große Terrasse ist seit 2017 mit einer Terrassenüberdachung ausgestattet – so genießen Sie die Zeit draußen bei jedem Wetter. Mit einer Einzelgarage, einer Doppelgarage und vier Außenstellplätzen gibt es Parkraum für alle Bewohner.

Für wen eignet sich das Haus ?
Für Familien: Wohnen Sie in der großen Erdgeschosswohnung mit Garten und lassen Sie die Mieteinnahmen der drei weiteren Wohnungen einen spürbaren Teil Ihrer Finanzierung tragen. Ebenso ideal für das Mehrgenerationenwohnen – Eltern, Kinder und Großeltern jeweils in der eigenen Wohnung, aber trotzdem nah beieinander.

Für Kapitalanleger: Drei Wohnungen sind bereits vermietet und erzielen derzeit 1.229 € Nettokaltmiete im Monat. Mit der ab Jahresende freien Erdgeschosswohnung ergibt sich zusätzliches Mietpotenzial. Die Heizung wurde 2025 erneuert – größere Investitionen in die Haustechnik stehen damit in absehbarer Zeit nicht an.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Würselener Stadtteil Broichweiden – einem gewachsenen, familiären Wohnumfeld mit vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen finden Sie in der näheren Umgebung. Die Würselener Innenstadt ist schnell erreicht und bietet ein breites Angebot für den täglichen Bedarf.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu Aachen: Das Oberzentrum mit Hochschulen, Uniklinik und zahlreichen Arbeitgebern ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A 4 und A 44 sind Sie außerdem schnell in Köln, Düsseldorf sowie in den Niederlanden und Belgien. Busverbindungen des öffentlichen Nahverkehrs sind ebenfalls vorhanden.

Die Nähe zu Aachen sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum – ein wichtiger Pluspunkt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Esszimmer



Terrasse

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Treppenhaus zum KG

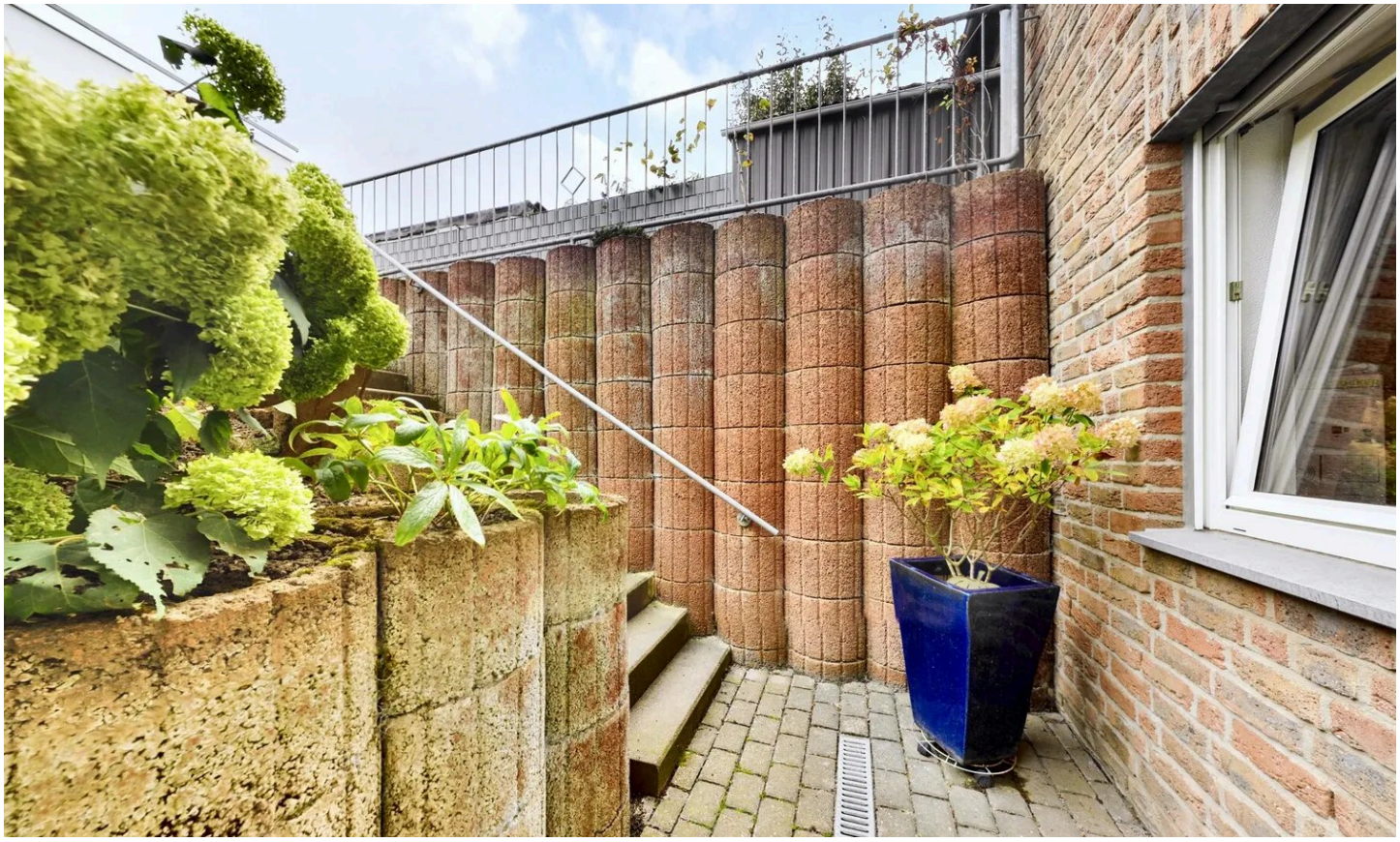


Bad_KG

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Terrasse



Gartenansicht 1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Gartenansicht 2

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Erdgeschoss

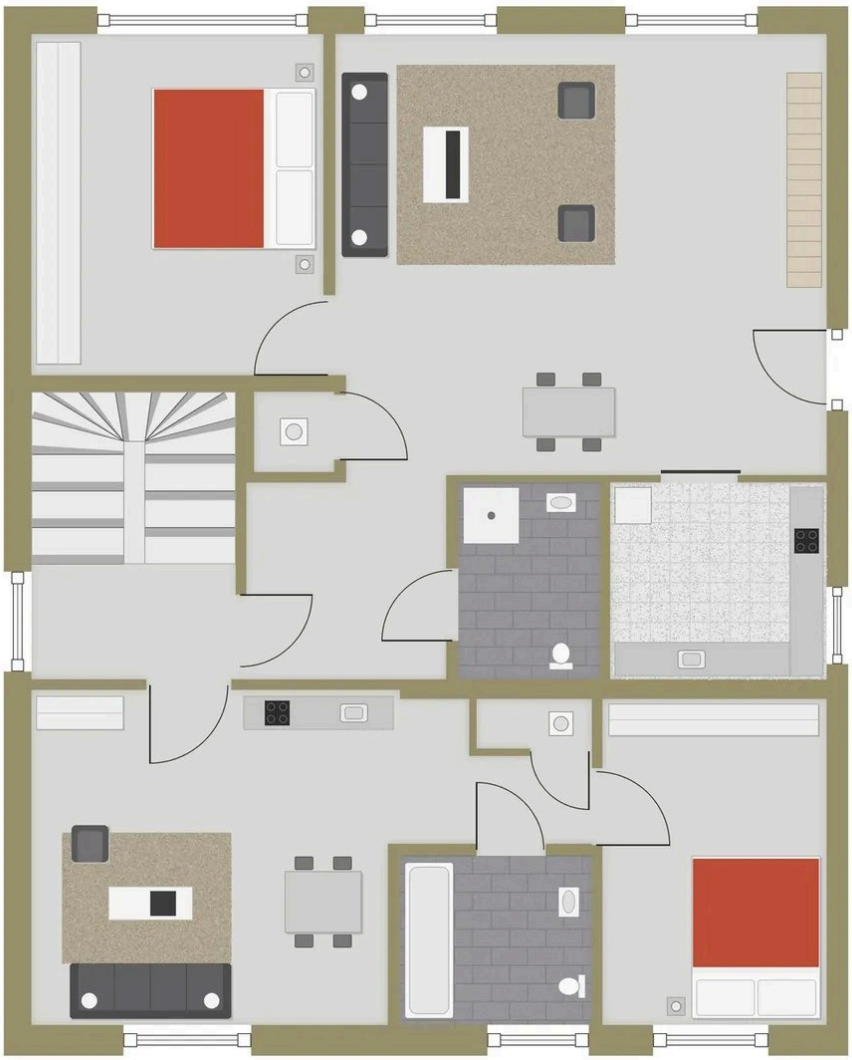
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



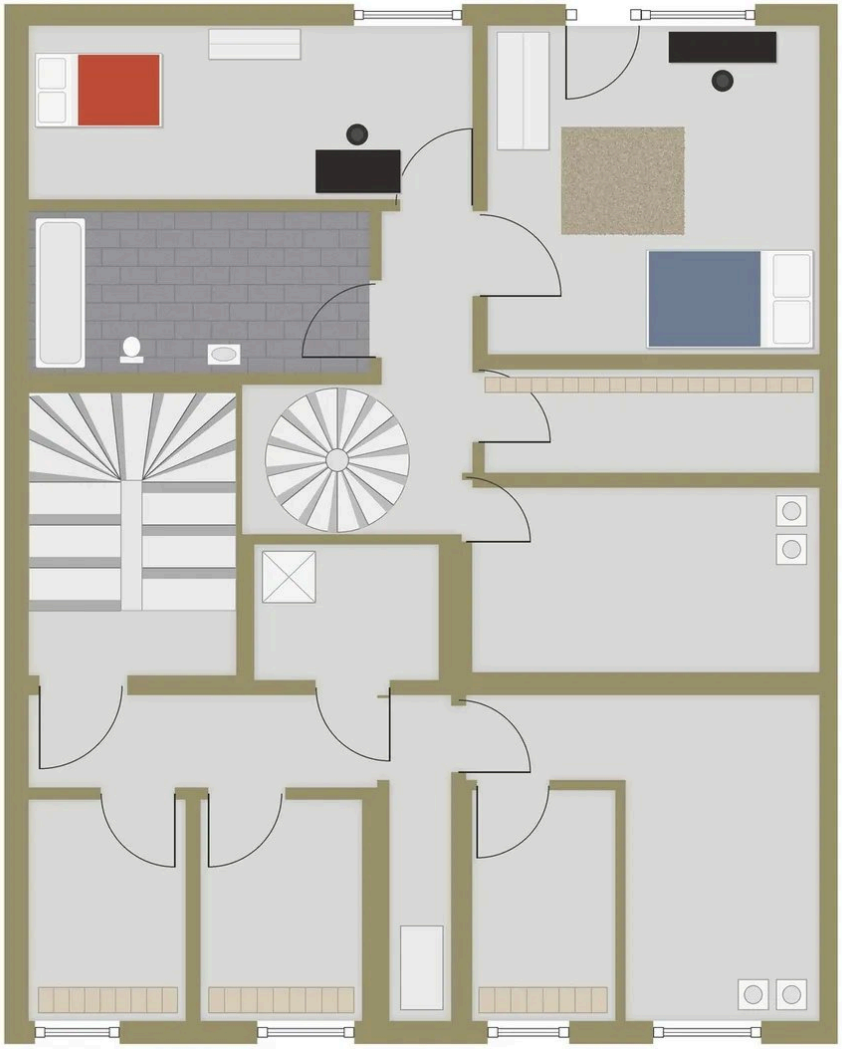
Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

Ausstattung

— Freistehendes Vierfamilienhaus in Massivbauweise, Baujahr 1993/94

— 4 abgeschlossene Wohnungen, jede mit eigenem Bad und eigenem Kellerraum

— Neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2025), zentrale Warmwasserversorgung, Wärmemengenzähler

— Erdgeschoss: Kaminofen im Wohnzimmer (1996)

— Erdgeschoss: Duschbad 2022 modernisiert, bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung

— Erdgeschoss: elektrische Rollläden, Fliegengitter in Bad und Wohnzimmer

— Obergeschoss und Dachgeschoss: Rollläden mit Gurtwickler

— Kunststofffenster mit Doppelverglasung

— Balkon (OG hinten) und Loggia (DG)

— Große Terrasse mit Terrassenüberdachung (2017)

— Gepflegter Garten mit neuem Sichtschutzzaun und Gartenhaus

— 1 Einzelgarage und 1 Doppelgarage (u. a. für Mülltonnen und Fahrräder)

— Voll unterkellert, Speicher im Dachgeschoss

— Keine bekannten Feuchtigkeitsschäden

Sonstiges

Eckdaten:
• Kaufpreis: 629.000 €
• Wohnfläche: ca. 295,74 m² (lt. Wohnflächenberechnung zum Bauantrag 1993)
• Grundstück: ca. 413 m²
• Aktuelle Nettokaltmiete: 1.229 €/Monat (3 vermietete Wohnungen)
• Erdgeschosswohnung (ca. 136 m²) wird zum Jahresende 2026 frei
• Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr 2025

Das Gartenhaus verbleibt auf dem Grundstück. Die Einbauküche im Erdgeschoss ist nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage Grundrisse, Wohnflächenberechnung und Mietaufstellung zu. Besichtigungen vereinbaren wir gerne individuell mit Ihnen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online