IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4149

52441 LINNICH

Unten einziehen, oben vermieten – Ein Haus zwei Wohnungen

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 143 m²	ca. 329 m²	6	199.000 €



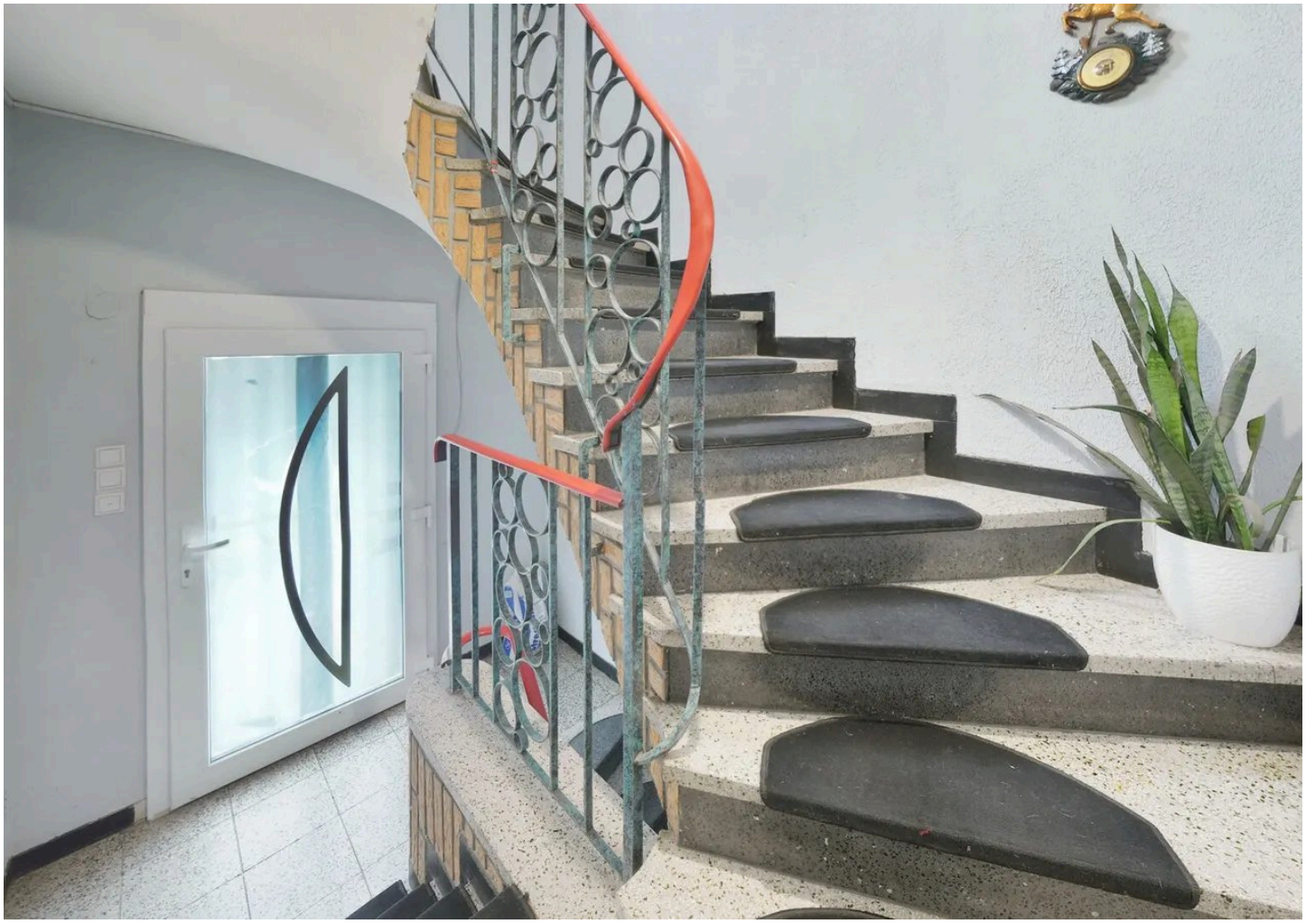
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**199.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.391,61 €**
Wohnfläche	**ca. 143 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 329 m²**
Baujahr	**1960**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**

Kamin	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**05.05.2036**
Endenergiebedarf	**189,98 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Sergej Haas
Tel. 004915158781626
s.haas@immofly.de



Hauseingangsflur

Objektbeschreibung

Das Haus steht auf einem ca. 329 m² großen Erbbaugrundstück. Dieses kann zu einem sehr fairen Preis direkt hinzugekauft werden. Da der Erbbauzins sehr gering ist, können Sie selbst entscheiden, ob Sie diese Möglichkeit nutzen möchten. Den jährlichen Erbbauzins und den Grundstückskaufpreis nennen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Unten einziehen, oben Miete erhalten: Dieses Zweifamilienhaus bietet zwei separate Wohnungen mit jeweils ca. 73 m² und drei Zimmern. Die Erdgeschosswohnung ist frei und sofort bezugsfertig. Die Obergeschosswohnung ist vermietet und erzielt monatlich 412,50 € Kaltmiete – ein regelmäßiger Beitrag zu Ihrer Finanzierung.

Das Haus aus dem Baujahr 1960 ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die Garage befindet sich im Kellergeschoss.

Auch draußen haben Sie Gestaltungsspielraum: Das quadratische Grundstück mit rund 15 Metern Frontbreite ist überwiegend gepflastert. Nutzen Sie die Fläche als großzügige Parkmöglichkeit oder verwandeln Sie sie in eine grüne Wohlfühloase nach Ihren Vorstellungen.

Einziehen, vermieten und eigene Ideen verwirklichen – entdecken Sie die Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung!

Herr Sergej Haas
Tel. 004915158781626
s.haas@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage der Rurstadt Linnich. Linnich zeichnet sich durch seine gelungene Kombination aus historischem Charme, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur aus.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind vor Ort rasch erreichbar. Die Nähe zur Rur und den umliegenden Grünflächen bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Durch die verkehrsgünstige Anbindung an die umliegenden Städte Aachen, Düren und Mönchengladbach sowie den öffentlichen Nahverkehr genießen Sie hier eine optimale Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Flexibilität.

Herr Sergej Haas
Tel. 004915158781626
s.haas@immofly.de



Flur Wohnung



Küche

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Kinderzimmer

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Erdgeschoss & Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Sergej Haas
Tel. 004915158781626
s.haas@immofly.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Sergej Haas
Tel. 004915158781626
s.haas@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Sergej Haas

Immofly OHG

Telefon: 004915158781626

E-Mail: s.haas@immofly.de

Diese Immobilie online