



Haus

**Geräumiges Zweifamilienhaus in
Linnich – Investment mit
ausgebautem Dachgeschoss!**

**Objekt-Nr.:
20049-3574**

Haus zum Kauf

in 52441 Linnich





Details

Preise	Kaufpreis	379.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 236 m²
	Zimmer	8
	Grundstücksfläche	ca. 875 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1982
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	3
	Balkone	2
	Terrassen	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Willkommen zu diesem beeindruckenden Zweifamilienhaus in Linnich, das sich nicht nur durch seine großzügige Raumaufteilung, sondern auch als hervorragende Kapitalanlage auszeichnet. Dieses Haus aus dem Jahr 1982, erweitert durch einen Ausbau des Dachgeschosses, bietet attraktive Möglichkeiten für Investoren und Familien gleichermaßen. Diese Immobilie gibt Spielraum für vielfältige Nutzungskonzepte. Das Grundstück von etwa 875 m²



eröffnet die Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse sowie die oberen Einheiten mit Balkon bieten zusätzlichen Wohnkomfort, was die Vermietbarkeit weiter erhöht. Entdecken Sie das perfekte Zusammenspiel von Platz, Komfort und Renditepotenzial in dieser Immobilie. Lassen Sie sich von den vielseitigen Optionen und dem attraktiven Standort überzeugen – sichern Sie sich Ihr Stück Zukunft in der Immobilienwelt.

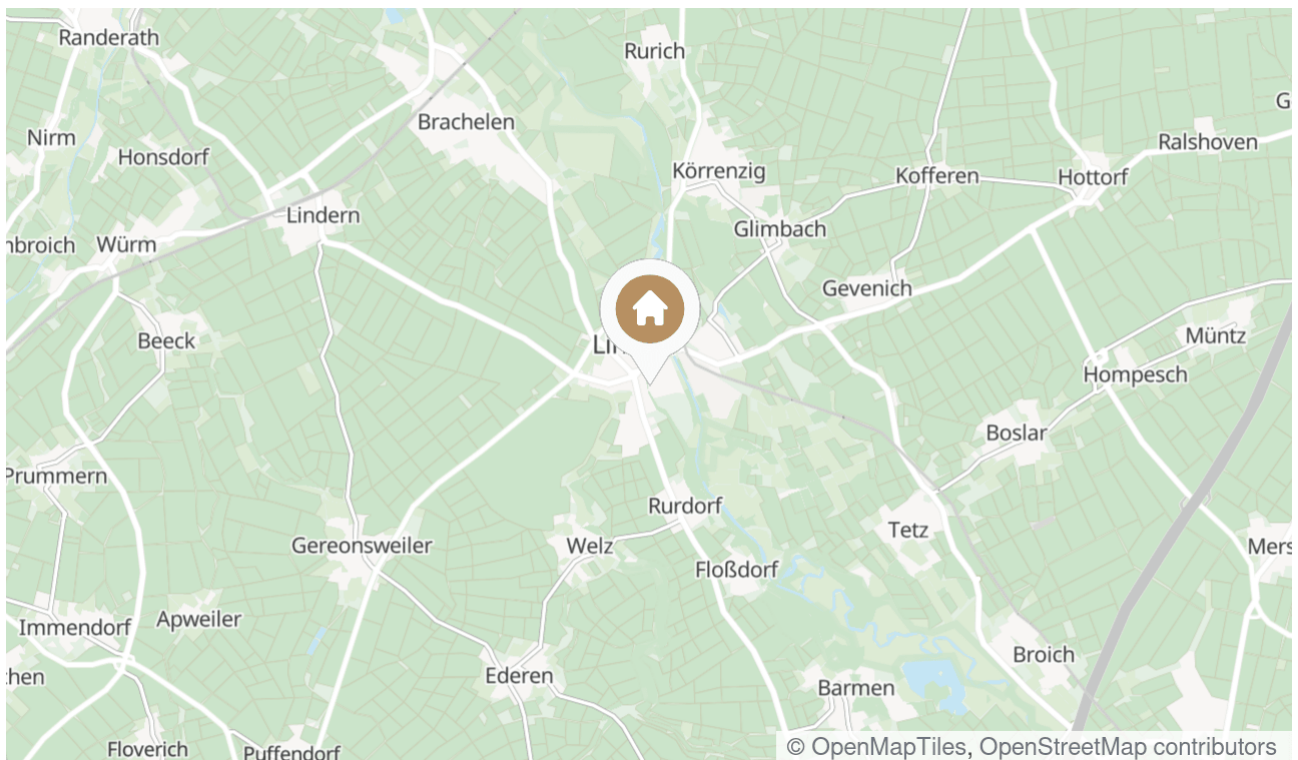
Ausstattung

- Zweifamilienhaus, Baujahr 1982, mit Dachgeschoss-Erweiterung zur Wohnnutzung - Die Immobilie besteht offiziell aus 2 separaten Wohnungen. - Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine weitere Wohneinheit zu realisieren. - Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 236 m² bietet das Objekt viel Platz für unterschiedliche Nutzungskonzepte – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder für großzügiges Wohnen. - Insgesamt 8 geräumige Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - Großzügiges Grundstück mit einer Fläche von 875 m² - Erdgeschosswohnung mit Terrasse für entspannte Stunden im Freien - Balkon sowohl im Obergeschoss als auch im Dachgeschoss für sonnige Ausblicke - Zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge oder als zusätzlichen Stauraum - Komplett unterkellert, bietet zusätzlichen Stauraum oder Ausbaupotenzial - Gasheizung aus dem Jahr 1997 - Jährliche Mieteinnahmen kalt i. H. v. 22.960,00 €

Lage & Umgebung

52441 Linnich

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Linnich und ist derzeit voll vermietet. Mit einer Entfernung von nur 0,6 Kilometern zum Stadtzentrum bietet die Lage eine perfekte Kombination von Ruhe und städtischem Komfort. Die nähere Umgebung besticht durch ihre gut ausgebaute Infrastruktur, die zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants umfasst. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die Familienkomfort gewährleisten. Zudem bieten die grünen Parkanlagen und Naherholungsgebiete in der Umgebung ideale Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und Gemeinden bequem erreichbar, was diese Lage zu einer äußerst attraktiven Wohnadresse macht.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2032-12-01

Endenergiebedarf

215,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1982

Wesentlicher Energieträger

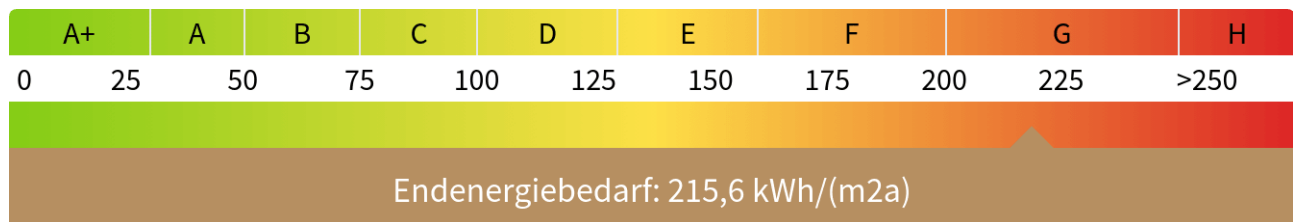
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Rückansicht



Gartenbereich 1



Gartenbereich 2

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

