



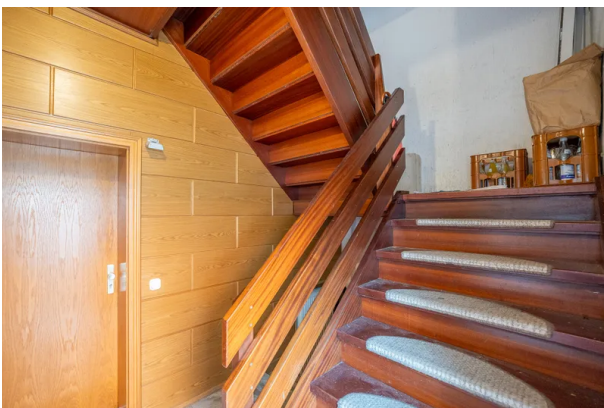
Haus

**Solides Zweifamilienhaus, perfekt
geschnitten, mit Balkon, Terrasse
und 217 m² Wohnfläche**

**Objekt-Nr.:
20049-3644**

Haus zum Kauf

in 52477 Alsdorf





Details

Preise	Kaufpreis	259.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 217 m²
	Zimmer	9
	Grundstücksfläche	ca. 150 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1960
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	6
	Badezimmer	2
	Balkone	1
	Terrassen	1

Beschreibung

Dieses charmante, vermietete Zweifamilienhaus aus dem Jahr ca. 1960 besticht durch seine solide Bausubstanz und die großzügige Raumaufteilung. Mit insgesamt ca. 217 m² Wohnfläche bietet die Immobilie auf drei Etagen viel Platz für individuelles Wohnen oder als Kapitalanlage mit zuverlässigen Mieteinnahmen. Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch drei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer gestalten lassen. Direkt am Eingangsbereich befindet sich die offene Küche, die nahtlos in den hellen Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie auf eine kleine Terrasse – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Das innenliegende Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet sowohl Badewanne als auch Dusche. Die Obergeschosswohnung erstreckt sich über zwei Etagen und beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im 1. Obergeschoss betreten Sie die Wohnung direkt in die offene Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich. Von der Küche aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon – ideal für sonnige Frühstücke oder gemütliche Abende im Freien. Das Badezimmer ist ebenfalls mit Badewanne und Dusche ausgestattet.



Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere, flexibel nutzbare Zimmer sowie ein kleines Bad mit Dusche, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Hobby oder Arbeitsbereiche bieten. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.173 m², wobei Ihnen ca. 290/1.000 Miteigentumsanteile am Gesamtgrundstück zugeordnet sind. Diese Anteile sind mit dem Sondereigentum am Zweifamilienhaus verbunden und bieten somit eine attraktive Basis für langfristige Nutzung und Wertsteigerung. Dieses Zweifamilienhaus vereint solide Bausubstanz, großzügige Wohnflächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung, jeweils mit durchdachter Raumaufteilung und Außenbereichen, macht das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant. Wer Wert auf Qualität, zuverlässige Mieteinnahmen und Potenzial für eine individuelle Gestaltung legt, findet hier eine Immobilie, die durch Charme, Funktionalität und Perspektive überzeugt.

Ausstattung

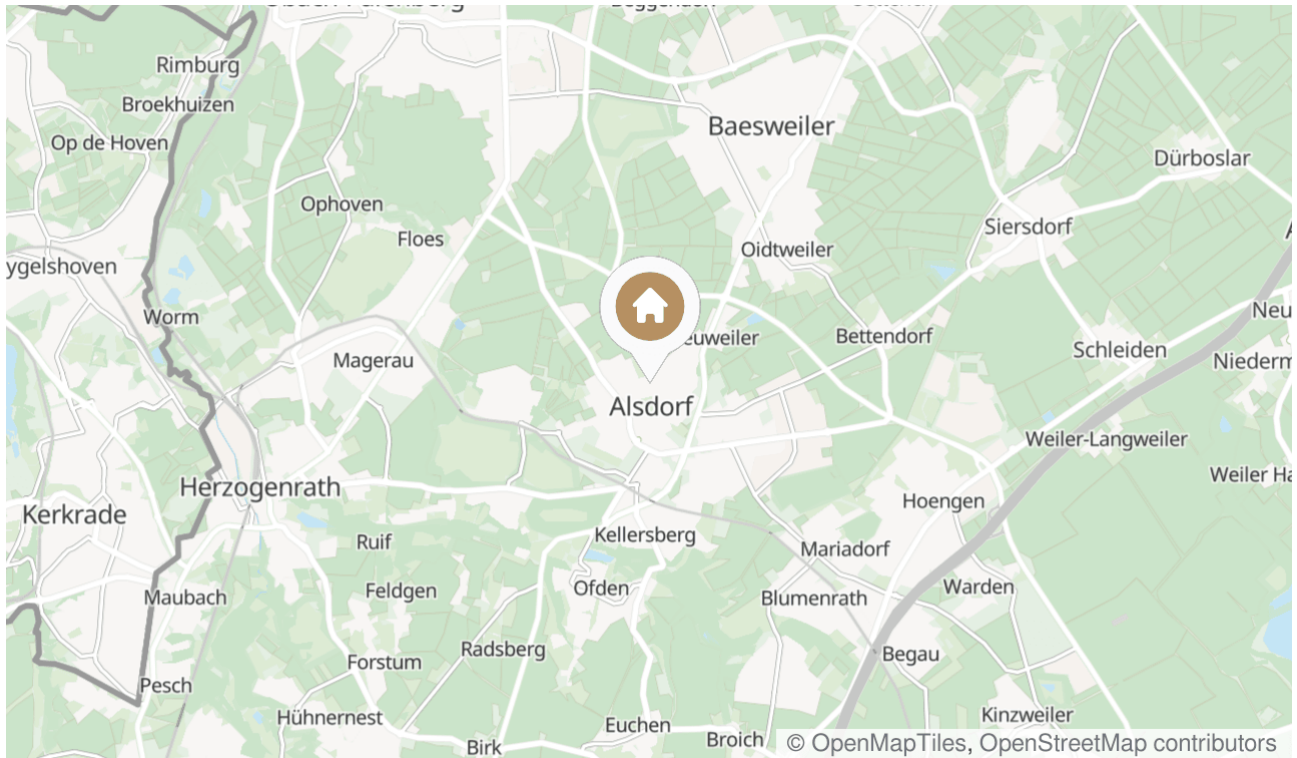
- Vermietetes Zweifamilienhaus, Baujahr ca. 1960, mit solider Bausubstanz - Ca. 217 m² Gesamtwohnfläche - Grundstücksfläche insgesamt ca. 1.173 m², davon ca. 290/1.000 Miteigentumsanteile am Gesamtgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum am Zweifamilienhaus - Erdgeschosswohnung ca. 100 m² Wohnfläche, Kaltmiete 700,00 € - Obergeschosswohnung auf zwei Etagen, Balkon, ca. 118 m² Wohnfläche, Kaltmiete 700,00 € - Gasetagenheizung Erdgeschoss (Baujahr 2020), Gasetagenheizung Obergeschoss (Baujahr 1995) - Überwiegend Kunststofffenster in beiden Wohneinheiten



Lage & Umgebung

52477 Alsdorf

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in zentraler Lage von Alsdorf. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie Supermärkte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen und Nachbargemeinden. Der Bahnhof Alsdorf ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an das regionale Bahnnetz. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Angebote zur Verfügung: Parks, Sportvereine und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch das Freizeitbad „Aquana“, das Kino sowie diverse gastronomische Einrichtungen tragen zur hohen Lebensqualität in dieser Lage bei. Die Kombination aus zentraler Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.



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

2035-08-11

Endenergiebedarf

165,99 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

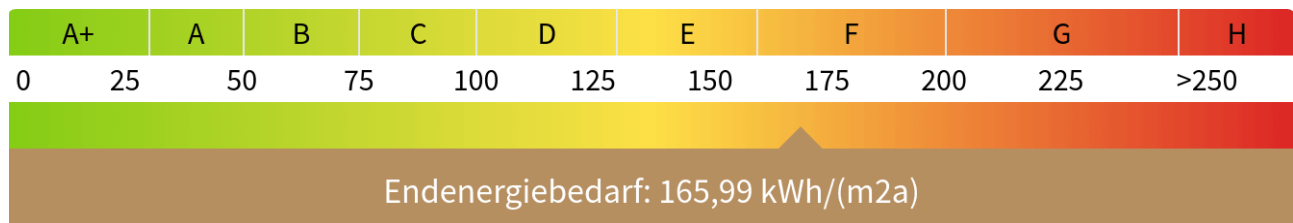
1930

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Hausansicht



Hauseingang



Küche EG



Wohnzimmer EG



Flur EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG



Kinderzimmer 2 EG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Badezimmer OG



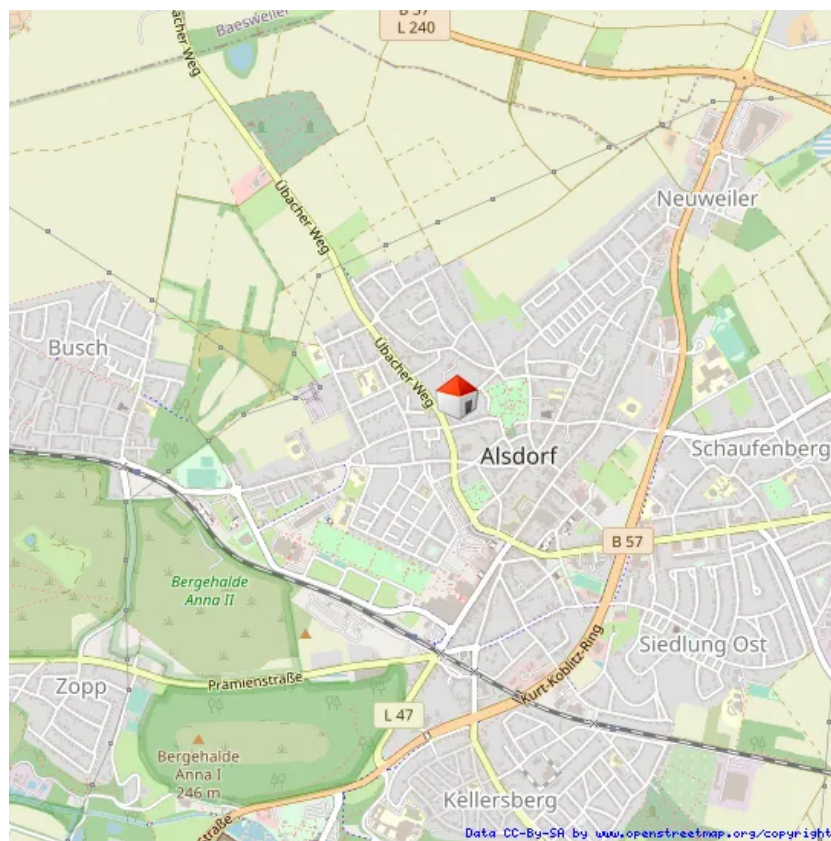
Balkon



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer DG



Lageplan

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

