



Haus

**Ein Haus, mehrere Möglichkeiten
- Geschichte, Komfort und Raum
für Generationen und Ideen**

**Objekt-Nr.:
20049-3682**

Haus zum Kauf

in 52146 Würselen / Broichweiden





Details

Preise	Kaufpreis	315.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 179 m²
	Zimmer	6
	Grundstücksfläche	ca. 671 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1900
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	3
	Terrassen	2

Beschreibung

Es gibt Häuser, die Geschichten bewahren – und genau das macht ihren Zauber aus. Dieses freistehende Ein- / Zweifamilienhaus gehört dazu. Dem Bauamt liegen keine Unterlagen zum Baujahr vor, eine verbindliche Angabe ist daher nicht möglich. Geschätzt wird es auf etwa 1900. Dieses kleine Geheimnis verleiht dem Haus seine unverwechselbare Aura: Historischer Charme trifft auf zeitlose Eleganz, Altbauflair auf behagliches Wohnen, Vergangenheit auf Gegenwart. Schon beim Betreten spürt man die Atmosphäre – ein Ort, der Ruhe, Geborgenheit und unendliche Möglichkeiten zugleich ausstrahlt. Auf rund 179 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei eigenständige Einheiten, entfaltet sich ein Raum voller Perspektiven. Ob als Mehrgenerationenhaus, als Rückzugsort für zwei Familien oder als Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen – hier verschmelzen Flexibilität, Beständigkeit und Lebensqualität auf harmonische Weise. Der gemeinschaftliche Flur verbindet beide Einheiten und öffnet den



Blick in den Garten, das grüne Herz des Anwesens. Von hier aus gelangt man auch zur überdachten Terrasse der ersten Einheit, ein stiller Rückzugsort im Grünen, der Privatsphäre mit einem Hauch von Exklusivität vereint. Die erste Einheit mit ca. 88 m² Wohnfläche empfängt mit einer einladenden Küche, hellem Wohnbereich und Tageslichtbad mit Dusche. Im Obergeschoss erwarten ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar, zum Wohlfühlen und Verweilen. Die zweite Einheit mit ca. 91 m² überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, Küche und Badezimmer im Erdgeschoss sowie Schlafzimmer, Büro und Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss. Beide Einheiten verfügen über eigene Gartenanteile, kleine grüne Flächen, die Ruhe und Geborgenheit schenken. Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Lebensraum, der Generationen verbindet, Rendite schafft und zugleich Raum für individuelle Träume lässt. Wer ein Zuhause sucht, das Geschichte, Charme und Zukunft in sich vereint, findet hier eine seltene Gelegenheit – ein Haus mit Seele, das dazu einlädt, eigene Geschichten zu schreiben, Momente zu schaffen und Erinnerungen wachsen zu lassen.

Ausstattung

Das freistehende Ein- / Zweifamilienhaus wurde mangels Bauunterlagen vom Bauamt auf ein Baujahr um ca. 1900 geschätzt. Es vereint den Charme eines historischen Hauses mit moderneren Sanierungen und bietet Raum für zwei Familien, die Möglichkeit zum Mehrgenerationenwohnen – oder ein solides Investment mit attraktiven Mieteinnahmen. Gesamtwohnfläche: ca. 179 m², aufgeteilt in 2 Einheiten - Grundstücksfläche: 671 m² (2 Flurstücke) – Platz für Garten, Spiel oder Ruhe - Gemeinschaftsflur mit direktem Zugang zum Garten - Charaktervoller Gewölbekeller – viel Stauraum und ein Stück Geschichte Einheit 1 – ca. 88 m² Wohnfläche - Aktuell für 450,00 € kalt vermietet - Erdgeschoss: Küche, Wohnbereich, Tageslichtbad mit Dusche - Obergeschoss: Schlafzimmer + weiteres Zimmer - Eigener Gartenanteil mit überdachter Terrasse – ideal für entspannte Abende Einheit 2 – ca. 91 m² Wohnfläche - Aktuell für 450,00 € kalt vermietet, kann auf Wunsch kurzfristig bezogen werden - Erdgeschoss: Küche, lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich, Badezimmer - Obergeschoss: Schlafzimmer, weiteres Zimmer (derzeit Büro), Tageslichtbad mit Badewanne - Eigener Gartenanteil Ausstattung & Modernisierung - Sanierete Bäder (2018 – 2021) – frisch, modern, hell - Kunststofffenster – teils mit Rollladengurt, teils elektrisch - Gasheizungen (2011 / 2020) Sonstiges - Beide Einheiten sind



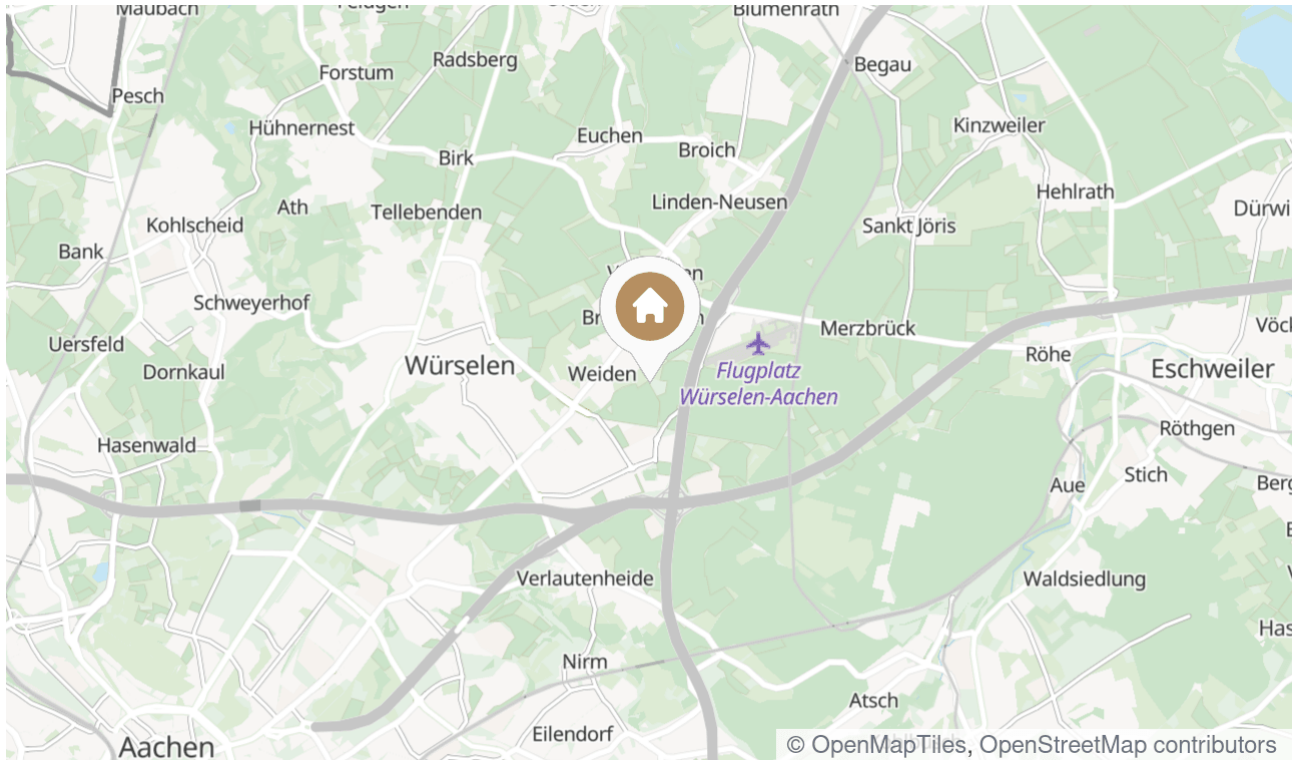
langfristig vermietet – Mieteinnahmen gesamt: 900,00 € kalt / Monat Das Besondere Ein Haus, das Vergangenheit und Zukunft verbindet: - Als Mehrgenerationenhaus – gemeinsam, aber mit genug Privatsphäre - Als Kapitalanlage – sofortige Rendite durch bestehende Mietverhältnisse - Als Kombination – selbst einziehen und gleichzeitig Mieteinnahmen sichern Ein Zuhause mit Geschichte, Herz und Verstand – für Menschen, die Raum für ihre Zukunft suchen oder sicher investieren möchten.



Lage & Umgebung

52146 Würselen / Broichweiden

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und charmanten Wohngegend von Würselen, die von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt wird. Die Straßen sind von Bäumen gesäumt und vermitteln eine angenehme, fast dörfliche Atmosphäre, in der Kinder sicher spielen können und Nachbarschaft noch echten Wert hat. Für Familien ist die Umgebung ideal: Kindertagesstätten, darunter bekannte Einrichtungen der Stadt, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Grundschulen der Umgebung liegen nahe, während weiterführende Schulen wie die Realschule, das Gymnasium Würselen und das renommierte Heilig-Geist-Gymnasium schnelle Wege für ältere Kinder bieten. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens liegen bequem erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind in der Nähe und sorgen für kurzen Weg im Alltag. Gleichzeitig lädt das nahe Stadtzentrum mit Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften zum Verweilen ein. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist sehr komfortabel: Über die nahegelegenen Autobahnen erreicht man schnell Aachen, Köln, Düsseldorf und Heinsberg. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Orte. In dieser ruhigen, zugleich gut angebundenen Wohnumgebung verbinden sich entspanntes Wohnen und kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen – perfekt für Familien ebenso wie für Pendler, die die Balance zwischen Ruhe und Alltagstrubel schätzen.



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

2035-02-16

Endenergiebedarf

308,5 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1900

Wesentlicher Energieträger

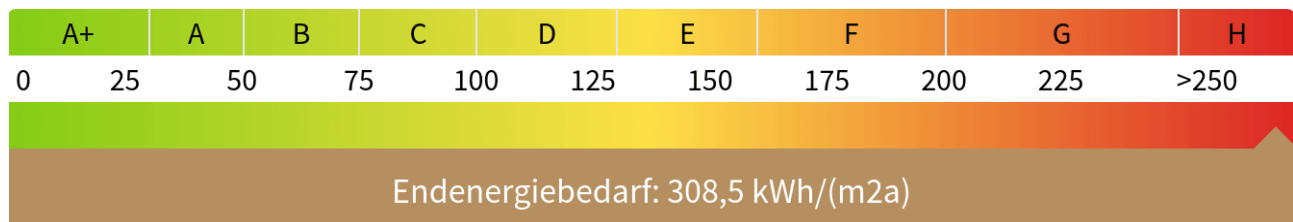
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Eingangsbereich 52



Küche 52



Badezimmer 52



Wohnbereich 52



Flur OG 52



Schlafzimmer 52



Zimmer 52



Terrasse 52



Eingangsbereich 54



Küche 54



Flur 54



Flurbereich 54



Badezimmer 54



Blick Wohnbereich 54



Detail Essbereich 54



Essbereich 54



Flurbereich OG 54



Zimmer OG 54



Wannenbad OG 54



Schlafzimmer 54 OG



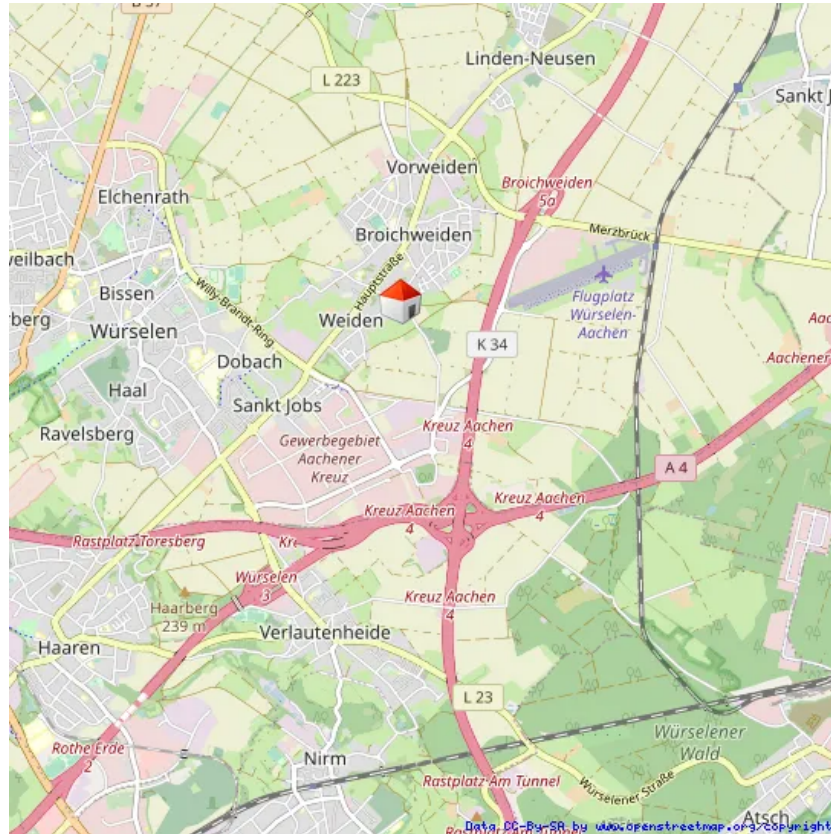
Rückansicht



Gartenbereich 1



Gartenbereich 2



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

