

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR

Scout-ID: 168928255
Objekt-Nr.: Gy30



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting
Herr Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Mobil: +49 1573 0960533

Web: <http://www.Sieberichs-Consulting.de>

Haustyp:	Bauernhaus
Grundstücksfläche ca.:	680,00 m ²
Nutzfläche ca.:	30,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1950
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	sofort
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Mieteinnahmen pro Monat: 3.000,00 EUR

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % vom Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages für dieses Objekt. Der Makler hat mit dem Verkäufer eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe getroffen.

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus blickt auf eine jahrhundertalte Geschichte zurück. Ursprünglich im Jahr 1492 als Zollstation des Fürsten von Jülich errichtet, diente das Gebäude einst als Kontroll- und Handelsstation auf der historischen Verbindung zwischen Jülich und der Burg Nideggen.

Vor einigen Jahren wurde das angrenzende, historische Stallungsgebäude ausgebaut und der Charme des Bauernstiels erhalten! Daher wird das gemittelte Baujahr auf ca. 1950 datiert. Heute präsentiert sich das Anwesen als charmante Wohnimmobilie mit historischem Charakter und attraktiver Nutzungsmöglichkeit als Ferienwohnungen, die – man sollte es kaum glauben – sehr regen Zulauf genießen und damit eine lukrative Einnahmequelle für einen Investor darstellen. Ebenso sind die getrennten Wohneinheiten natürlich auch für die Dauervermietung oder Eigennutzung geeignet. Oder eben eine Kombination aus Eigennutzung und Ferienwohnung – vielfältige Möglichkeiten bietet das Objekt!

Die Immobilie befindet sich im rückwärtigen Bereich eines Doppelhausensembles. Das straßenseitige Hauptgebäude gehört einem anderen Eigentümer, während das angebotene Haus mit eigenem, separatem Gartenbereich und Charakter überzeugt.

Eckdaten:

- Zweifamilienhaus mit Garage
- Ursprungsbaujahr ca. 1492 (gemitteltes Baujahr) ca. 1950
- Grundstücksfläche: ca. 680 m²
- Wohneinheit 1: ca. 95 m²
- Wohneinheit 2: ca. 75 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 170 m²
- Schlafzimmer: 3 + 1
- Nutzung: Ferienwohnungen / Wohnen
- Jahresmieteinnahmen: ca. 35.000 €
- Modernisierung: 2023

Objektbeschreibung:

Das Anwesen verfügt über zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, die derzeit erfolgreich als Ferienwohnungen für vier beziehungsweise sechs Personen vermietet werden. Also Gruppen von bis zu 10 Personen finden hier Platz.

Die größere Einheit mit rund 95 m² bietet drei Schlafzimmer und eignet sich ideal für Familien oder größere Reisegruppen. Die zweite Wohneinheit mit etwa 75 m² verfügt über ein Schlafzimmer und spricht insbesondere Paare oder kleinere Familien an.

Ein besonderes Highlight ist der ehemalige Stallbereich im hinteren Grundstücksteil, der zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und den historischen Charme der Immobilie auf besondere Weise unterstreicht.

Durch die laufende Nutzung als Ferienunterkunft erwirtschaftet das Objekt derzeit Einnahmen von rund 35.000 Euro pro Jahr und bietet damit sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern interessante Perspektiven.

Die Einrichtungsgegenstände gehören natürlich nicht zum Objekt, können aber nach Preisabsprache übernommen werden.

Ausstattung:

Modernisierungen:

Im Jahr 2023 wurden wichtige Investitionen in die Immobilie vorgenommen:

- Einbau neuer Rollläden
 - neue Haustüre
 - Doppelverglasung
 - Wärmedämmputz am ehemaligen Stallgebäude
 - Laufende Instandhaltung der Ferienwohnungen
- Diese Maßnahmen tragen zur Energieeffizienz sowie zum Wohnkomfort bei und reduzieren zukünftigen Modernisierungsbedarf.

Grundstück:

Das ca. 680 m² große Grundstück bietet einen attraktiven Gartenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage im hinteren Grundstücksbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Privatsphäre. Kaum zu glauben, aber eine echte Ruheoase. Sie werden sich hier sehr wohl fühlen!!!

Entwicklungspotenzial:

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist das Dachgeschoss des Haupthauses, das nach Prüfung der baurechtlichen Voraussetzungen möglicherweise weiter ausgebaut werden kann. Hier eröffnet sich Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und damit weiterer Vermietungsmöglichkeiten.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Fortführung des erfolgreichen Ferienwohnungsbetriebs
- Mehrgenerationenwohnen
- Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung
- Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen
- Kombination aus Wohnen und touristischer Vermietung

Fazit:

Diese geschichtsträchtige Immobilie verbindet historischen Charme mit modernen Nutzungsmöglichkeiten. Die bestehende Ferienwohnungsvermietung, die attraktiven Einnahmen, das großzügige Grundstück sowie mögliche Ausbaureserven machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Kapitalanleger, Gastgeber oder Liebhaber historischer Gebäude.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Gey, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Hürtgenwald im südlichen Kreis Düren. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Rureifel verbindet der Ort naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Städte Düren, Jülich, Aachen und Köln.

Gey liegt unmittelbar am Rand des Nationalpark Eifel sowie des Naturpark Hohes Venn-Eifel und zählt zu den attraktivsten Ausgangspunkten für Wanderungen, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Region. Die waldreiche Umgebung, die sanften Höhenzüge der Eifel und zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten sorgen für eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Weiterführende Schulen sind die Sekundarschule in Kleinhau und das private Franziskusgymnasium in Vossenack. Hier gibt es

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR

zudem ein öffentliches Freibad.

Der Ort selbst verfügt über eine gewachsene Dorfgemeinschaft und eine gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Durch die Ortsumgehung der B399 wurde das Verkehrsaufkommen im Ortskern deutlich reduziert, wodurch Gey heute von einer besonders ruhigen Wohnatmosphäre profitiert. Gleichzeitig sind die Kreisstadt Düren sowie die historischen Städte Nideggen und Jülich in kurzer Fahrzeit erreichbar. In Düren befindet sich auch der Autobahnanschluss an die A4 in Richtung Aachen, Köln oder Düsseldorf.

Besonders für Feriengäste bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Region ist weit über die Grenzen Nordrhein-Westfalens hinaus für ihre Wanderwege, Naturerlebnisse und geschichtsträchtigen Orte bekannt. Damit bildet Gey einen idealen Standort sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für die erfolgreiche Vermietung von Ferienunterkünften.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die lange und interessante Geschichte des Ortes. Bereits in römischer Zeit bestanden hier Siedlungen, und Gey entwickelte sich über die Jahrhunderte zu einem bedeutenden Standort in der Region. Die Nähe zu historischen Burgen, Kulturstätten und den landschaftlichen Highlights der Eifel macht den Ort gleichermaßen für Bewohner und Besucher attraktiv.

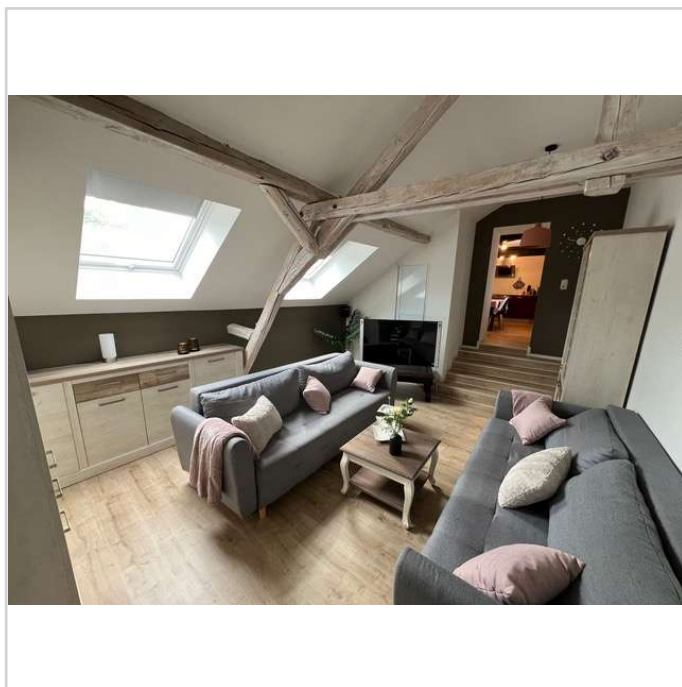
Fazit: Eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert, guter Verkehrsanbindung und hervorragenden Voraussetzungen für die touristische Vermietung – mitten in einer der schönsten Regionen der Eifel.

Sonstiges:

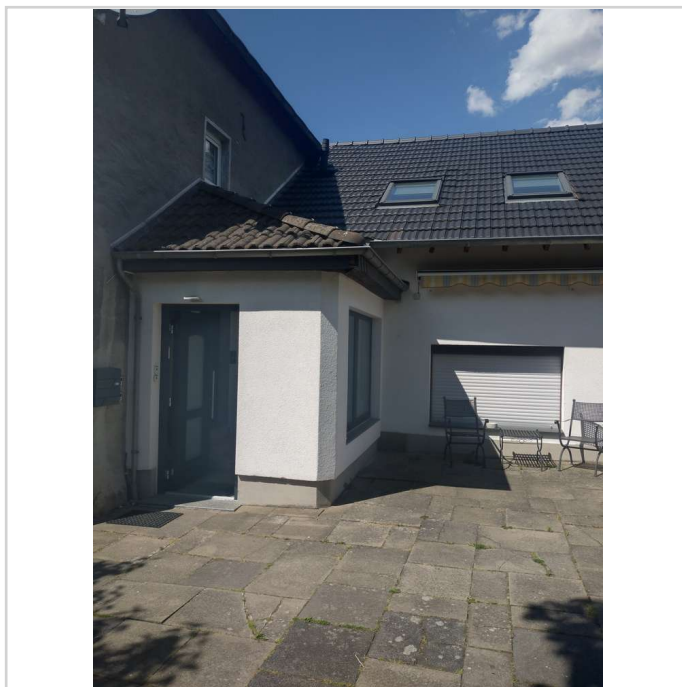
Die Immobilie wird ausschließlich über die Sieberichs FinanzConsulting vermarktet. Ansprechpartner ist Herr Michael Sieberichs. Terminvereinbarungen sind schnell und kurzfristig möglich.

Finanzierungen bieten wir seriös und kompetent zu Top-Konditionen an. Wir haben Zugriff auf derzeit ca. 540 Banken, Versicherungen und Bausparkassen und können Ihnen so maßgeschneiderte Finanzierungen quer durch die Bundesrepublik vermitteln.

Lassen Sie sich von unseren Konditionen überraschen!!! Und das Beste: die Vermittlung von Finanzierungen ist für Sie komplett kostenfrei. Wir werden über Provisionsregelungen ausschließlich von den Banken bezahlt. Für Sie ist unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit kostenlos.



Wohnzimmer Wohnung 1 (2)



Eingangsbereich

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



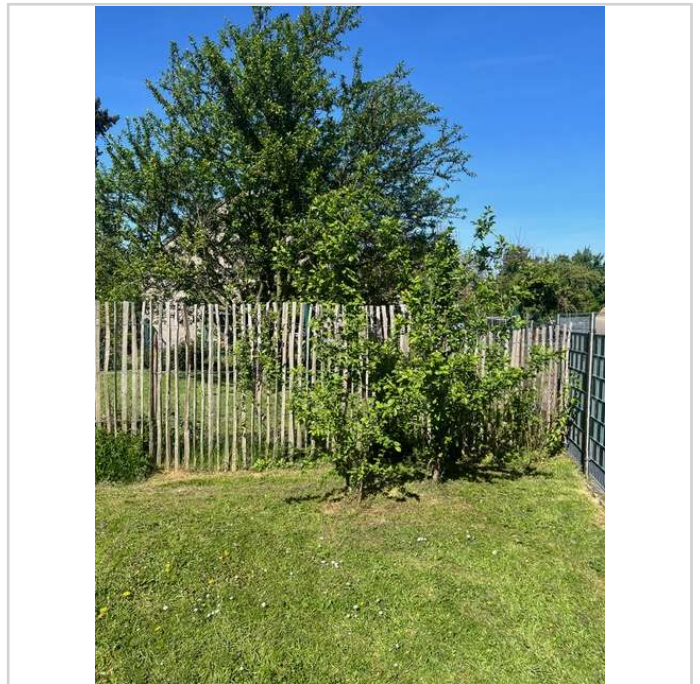
Terrasse am Haus



Anbau mit Garage



Gartenbereich



Gartenbereich (1)

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Gartenbereich (2)



Gartenbereich (3)



Gartenbereich (4)



Küche Wohnung 1 (2)

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Küche Wohnung 1



Küche Wohnung 1 (3)



Wohnzimmer Wohnung 1



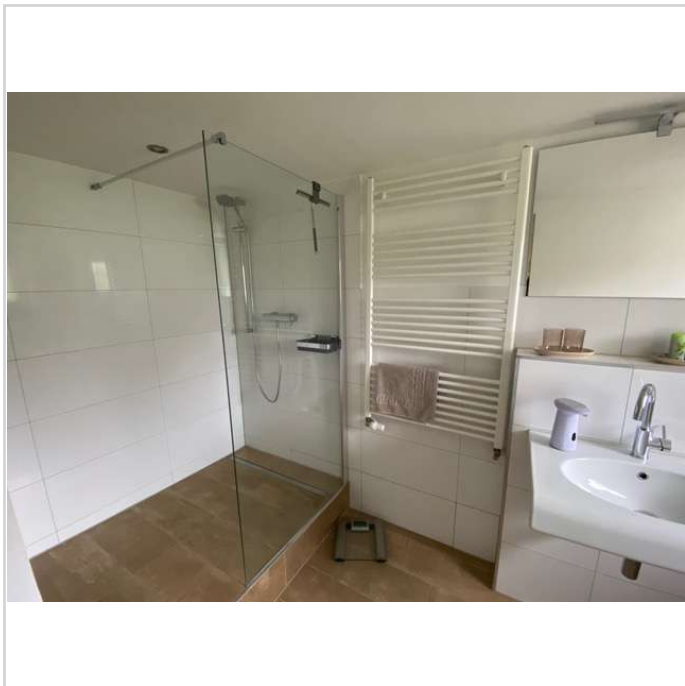
Badezimmer mit Dusche

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage

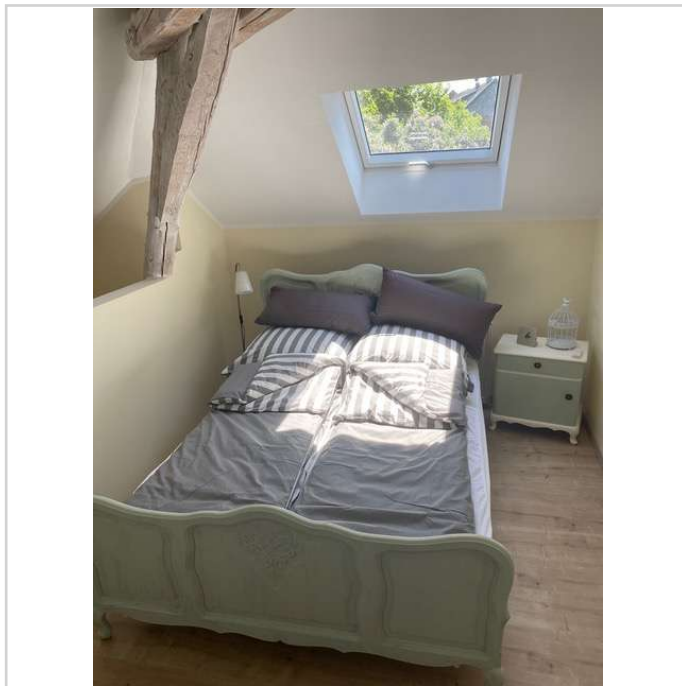


Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

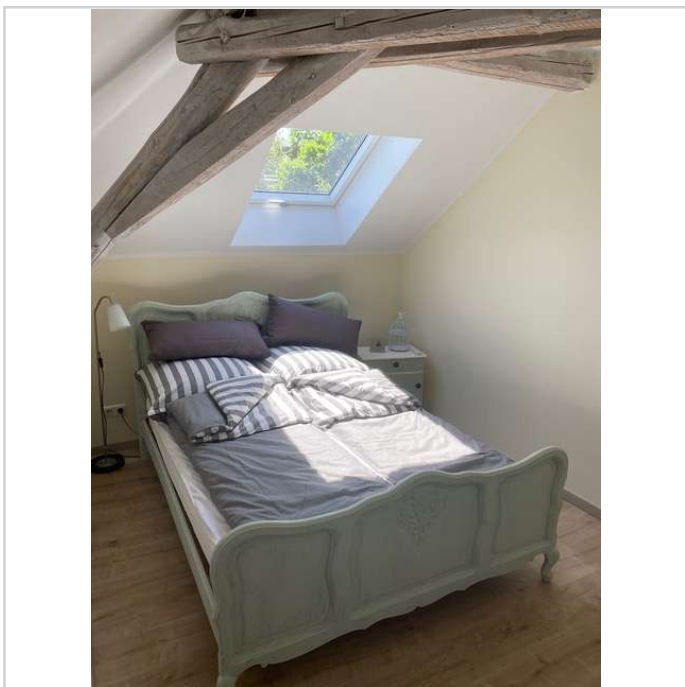
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



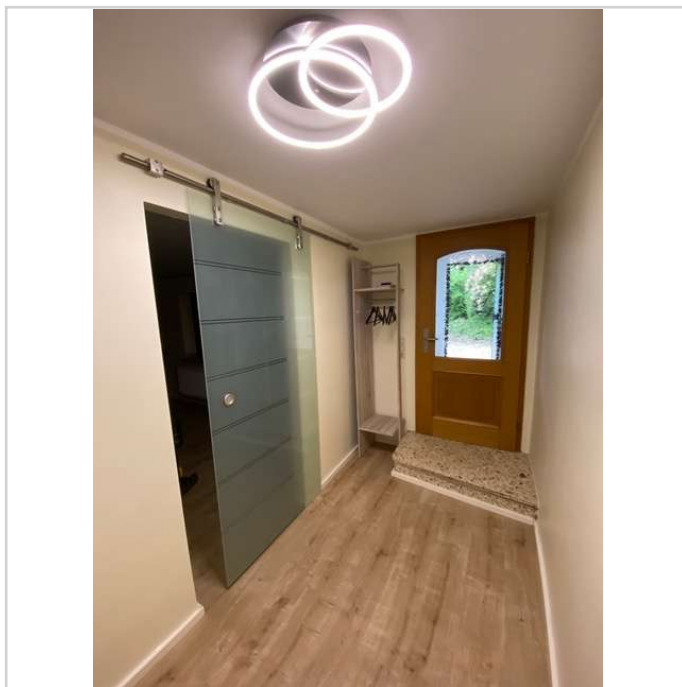
Badezimmer mit Dusche (2)



Schlafzimmer.



Schlafzimmer



Eingangsbereich Wohnung 2

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Wohnzimmer Wohnung 2 (2)



Wohnzimmer Wohnung 2 (3)



Küche Wohnung 2 (2)



Küche Wohnung 2

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

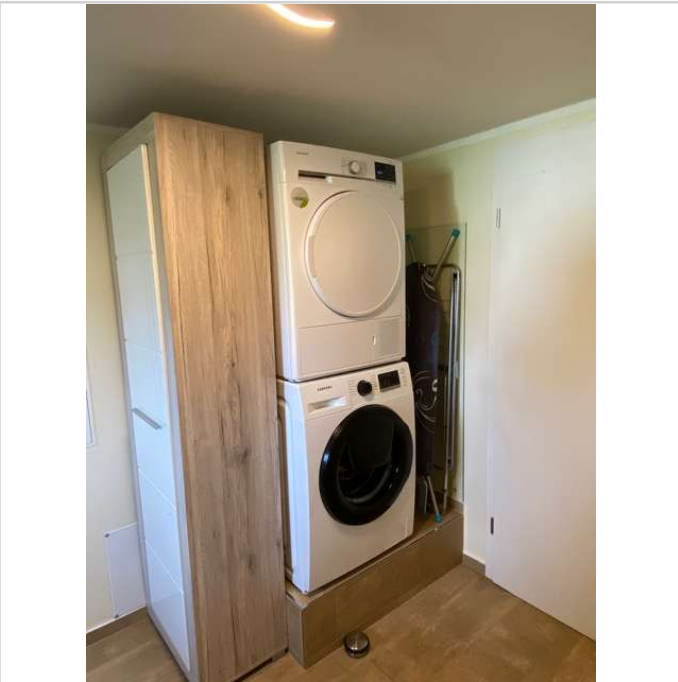
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer mit Badewanne und D



Hauswirtschaftsraum



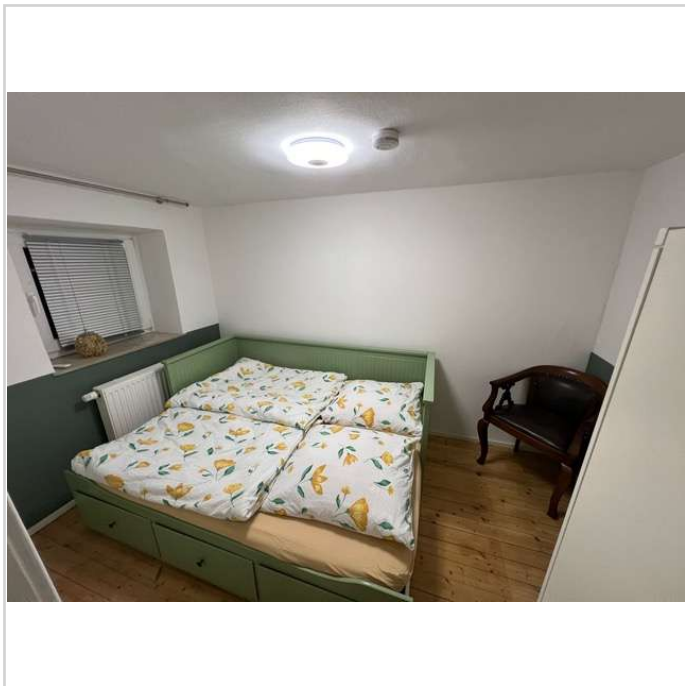
Schlafzimmer 1

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage

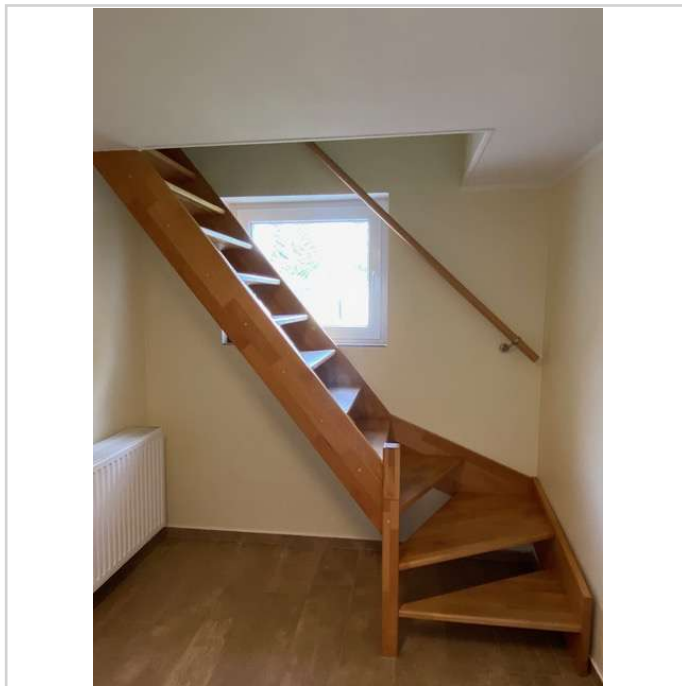


Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

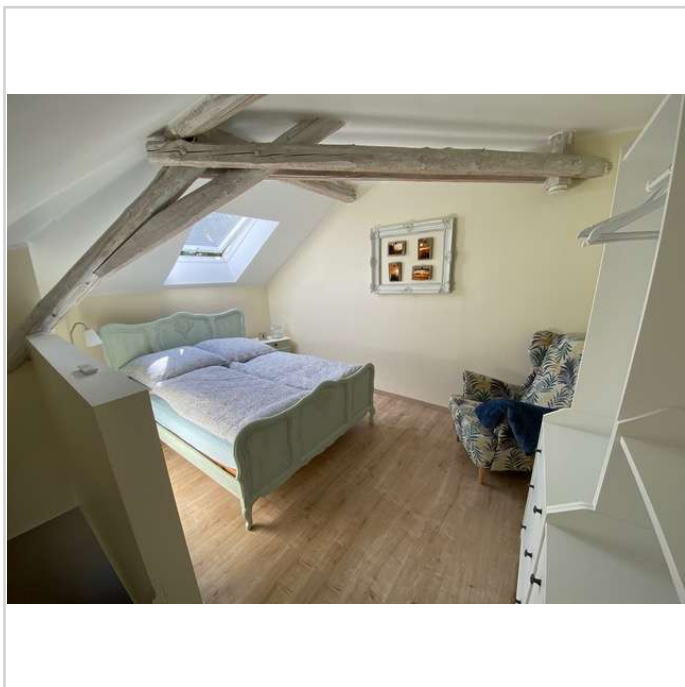
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



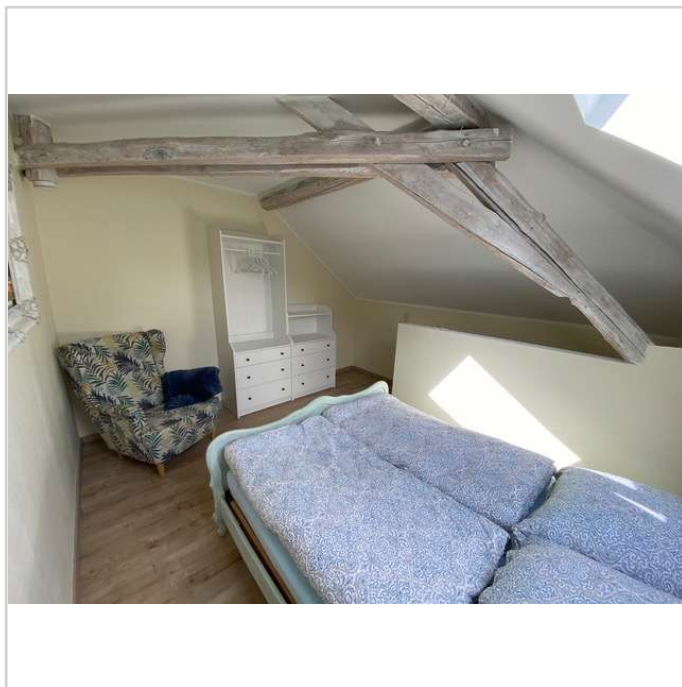
Schlafzimmer 2



Treppenaufgang zum Schlafzimmer



Schlafzimmer 1 (2)



Schlafzimmer Wohnung 1

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Einfahrt - Hauswand



Parkflächen



Speicher - Ausbaureserve (2)



Speicher - Ausbaureserve (1)

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Speicher - Ausbaureserve (3)

Historisches Zweifamilienhaus mit Ferienwohnungsbetrieb und Entwicklungspotenzial incl. Garage



Dürener Str. 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR

