

# Attraktives 4-Familienhaus in zentraler Lage von Düren



## Merzenicher Str. 67

52351 Düren

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

Scout-ID: 168438592  
Objekt-Nr.: DN 67



### Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

E-Mail: [michael@sieberichs-consulting.de](mailto:michael@sieberichs-consulting.de)

Mobil: +49 1573 0960533

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

Haustyp: Mehrfamilienhaus  
Grundstücksfläche ca.: 227,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 55,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 4  
Schlafzimmer: 4  
Badezimmer: 4  
Keller: Ja  
Baujahr: 1950  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2010  
Heizungsart: Etagenheizung

Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 1.420,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % incl. MwSt. 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.

# Attraktives 4-Familienhaus in zentraler Lage von Düren



Merzenicher Str. 67

52351 Düren

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Kapitalanleger aufgepasst: Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Düren

Dieses Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1950 auf einem rund 227 qm großen Grundstück mit insgesamt vier Wohneinheiten errichtet. Es überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie langfristig gut vermietbare kleine Wohneinheiten. Die Immobilie bietet eine hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus Düren sowie der Dürener Innenstadt. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld macht diese Immobilie sowohl für Mieter als auch für Investoren besonders attraktiv. Alle Wohneinheiten sind vermietet – Leerstand gibt es nicht. Die Mieteinkünfte belaufen sich auf insgesamt 1.410 Euro netto.

Erst im Jahr 1991 wurde der Dachstuhl erneuert, das Dach neu eingedeckt und die Fassade an der Straßenseite eingekleidet!

Die insgesamt vier gut geschnittenen Wohnungen, die sich durch funktionale Grundrisse auszeichnen, bieten vernünftigen Wohnkomfort. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein freundliches Wohngefühl. Das zeitlose und moderne Erscheinungsbild der Immobilie spiegelt sich ebenfalls in der Fassadengestaltung wider. Hier wurde ein hochwertiger Klinkerstein verwendet, der in Kombination mit weißen Akzenten und den großen Fensterfronten das Gesamtbild der Immobilie hervorragend abrundet.

Jede Einheit bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien und ist langfristig gut vermietbar. Dies garantiert eine attraktive Grundlage für stabile Mieteinnahmen und ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial interessant und bietet weiteres Entwicklungspotenzial.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Vier Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen
- Zentrale Lage nahe Krankenhaus und Innenstadt
- Gute Vermietbarkeit durch attraktive Wohnlage
- Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar

## Ausstattung:

In der Immobilie befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten, welche jeweils eine Wohnfläche von 61 qm, 46 qm, 45 qm und 47 qm bieten.

Jede Wohnung verfügt über einen Flurbereich, Badezimmer, Schlafzimmer, eigene Küche, Wohn-/Essbereich sowie einen Abstellraum.8

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Gartenbereich, die Dachgeschosswohnung ist mit Balkon ausgestattet.

Bei den Wohnungen im 1. und 2. OG wurde der Balkonbereich mit

Bei den Wohnungen im 1. und 2. OG wurde der Balkonbereich mit Fenstern geschlossen und somit die Wohnfläche optimal erweitert.

Alle Wohneinheiten sind über den gemeinsamen Eingangsbereich sowie das gemeinsam genutzte Treppenhaus erreichbar. Jede Wohneinheit bietet ausreichend Platz und ist mit einem platzoptimiertem Badezimmer ausgestattet.

Selbstverständlich wurden im Laufe der Jahre diverse Instandhaltungs-, Renovierungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie vorgenommen. Beispielsweise wurde das gesamte Dach im Jahr 1990 vollständig erneuert. Die moderne Dachgaube wurde ebenfalls im Zuge dessen ausgebaut, um den Wohnraum in der komfortablen Dachgeschosswohnung zu erhöhen, indem das Raumangebot erweitert wurde. Des Weiteren wurde zwischen 2005 und 2010 jede der vier Wohneinheiten mit einer eigenen Gastherme ausgestattet und somit energetisch optimiert. Dazu hat jede Wohnung einen eigenen Gasanschluss, was die Nebenkostenabrechnung deutlich vereinfacht. Trotzdem gibt es an einigen Stellen Investitionsbedarf. Dieser spiegelt sich aber deutlich in der durchgeführten Preisfindung wieder! Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Möglichkeit in gefragter Lage von Düren!

## Lage:

Das Umfeld dieser Immobilie sucht seines Gleichen. Kurze Wege sind hier garantiert!

Fußläufig erreichen Sie in nur 5 Minuten den nächst gelegenen Supermarkt. In der unmittelbaren Umgebung sind weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem fußläufig erreichbar.

Ebenfalls bietet die Lage eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV.

Die nächste Bushaltestelle ist nur 10 Meter vom Haus entfernt. Diese unvergleichliche Anbindung bietet kurze Wege in die Dürener Innenstadt oder zum Dürener Bahnhof. Hier haben Sie direkte Verbindungen in Richtung Aachen oder Köln. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, die Innenstadt von Aachen oder Köln innerhalb von rund 30 Minuten zu erreichen.

Die Nähe zum Krankenhaus macht die Immobilie insbesondere für medizinisches Personal sowie Pendler interessant. Die Dürener Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot ist nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht die ausgezeichnete Mikrolage.

## Sonstiges:

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

## Attraktives 4-Familienhaus in zentraler Lage von Düren

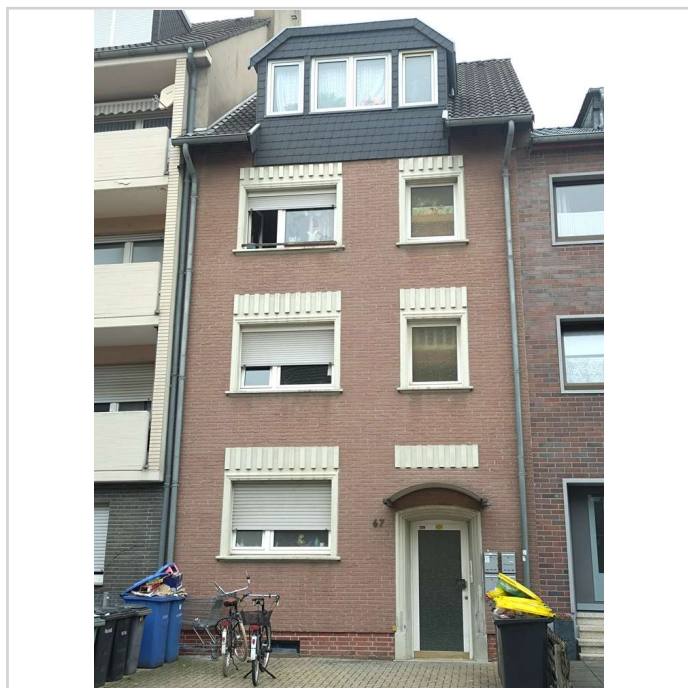


**Merzenicher Str. 67**

52351 Düren

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

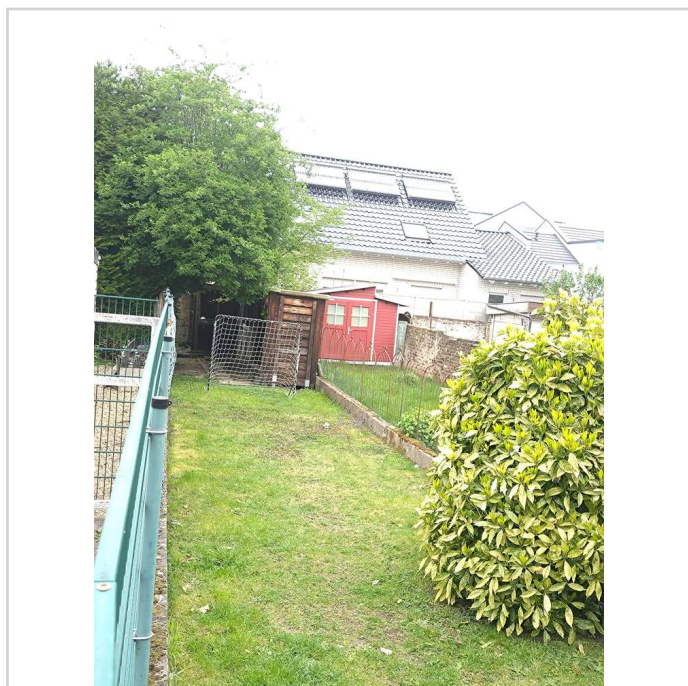
ausschließlich von den Banken bezahlt. Für Sie ist unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit kostenlos.



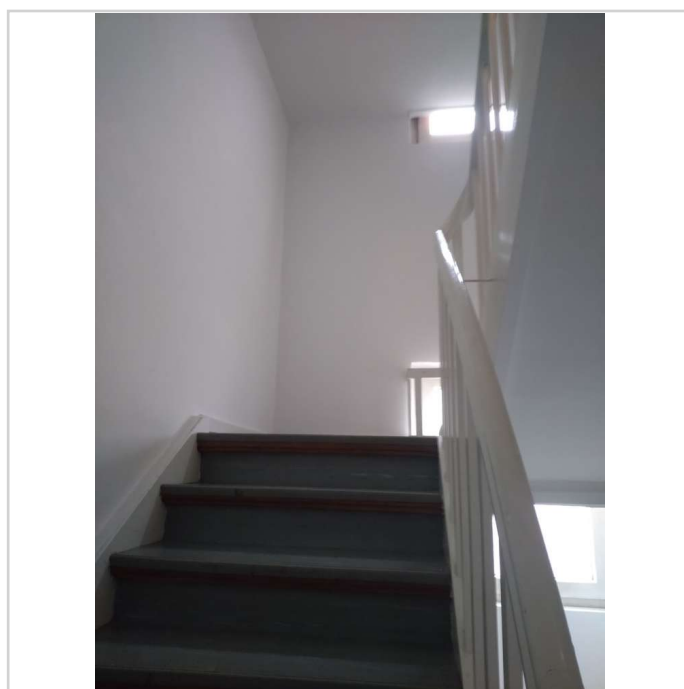
Straßenansicht



Rückansicht mit Garten



Garten



Treppenhaus (1)

# Attraktives 4-Familienhaus in zentraler Lage von Düren



Merzenicher Str. 67

52351 Düren

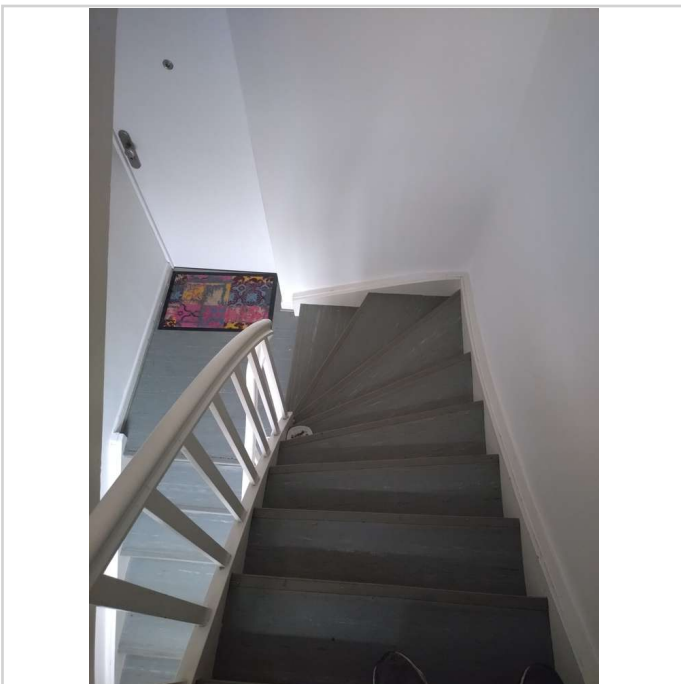
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



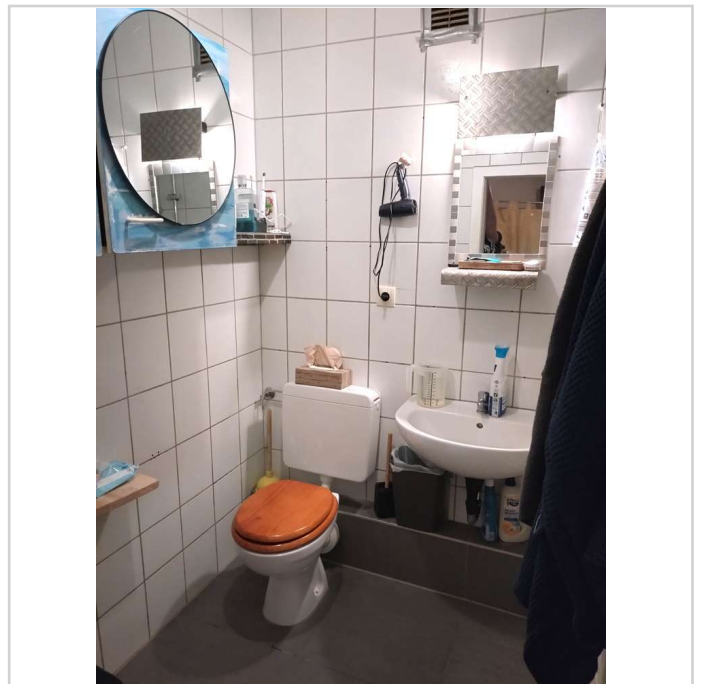
Treppenhaus (2)



Treppenhaus (3)



Treppenhaus (4)



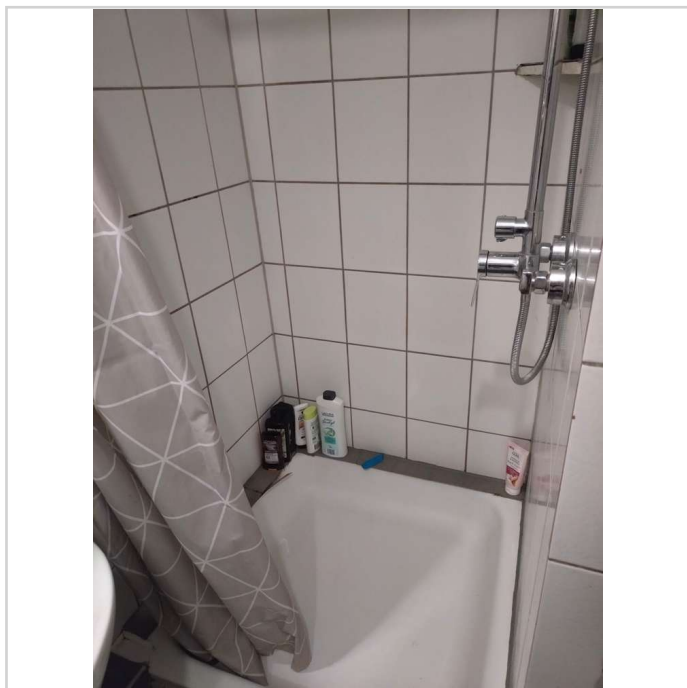
Badbeispiel

# Attraktives 4-Familienhaus in zentraler Lage von Düren

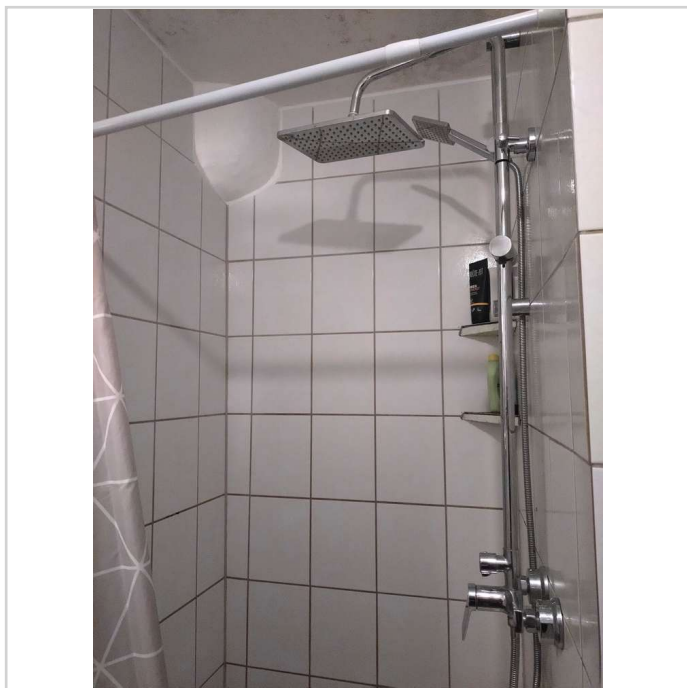


Merzenicher Str. 67  
52351 Düren

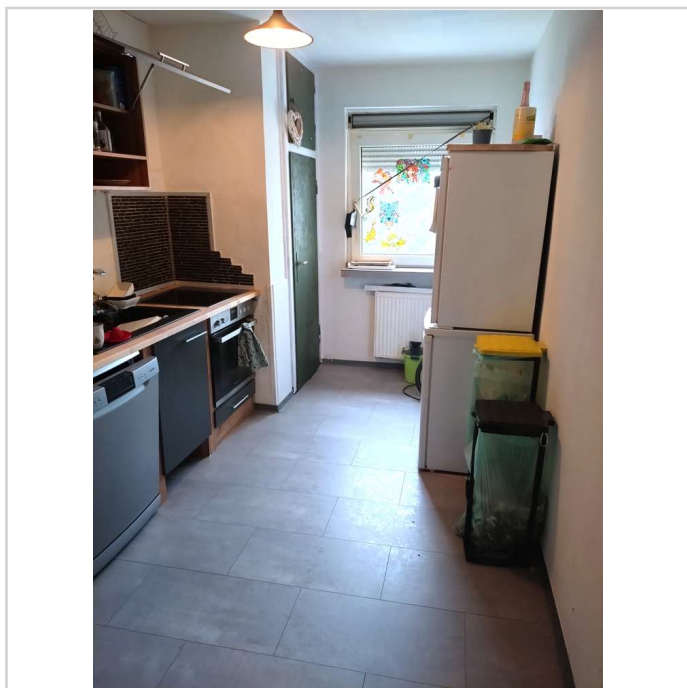
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



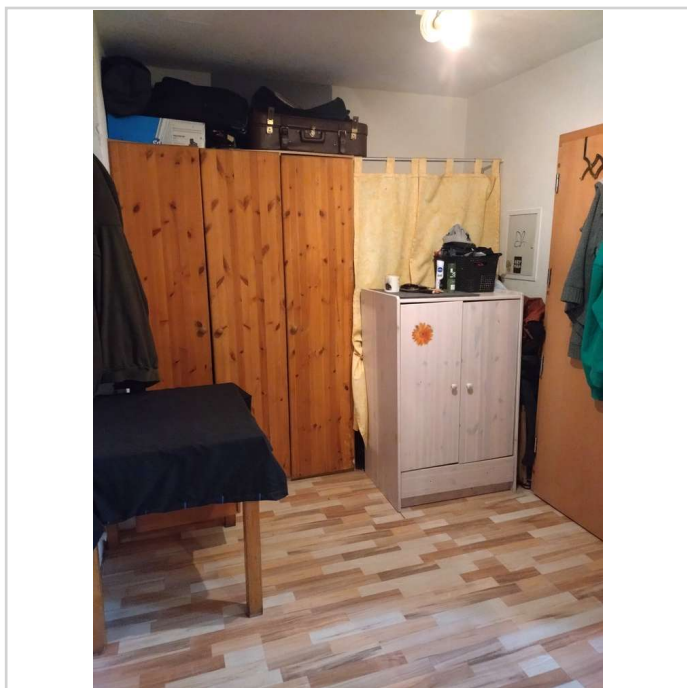
Duschbeispiel (1)



Duschbeispiel (2)



Küchenbeispiel



Flurbeispiel

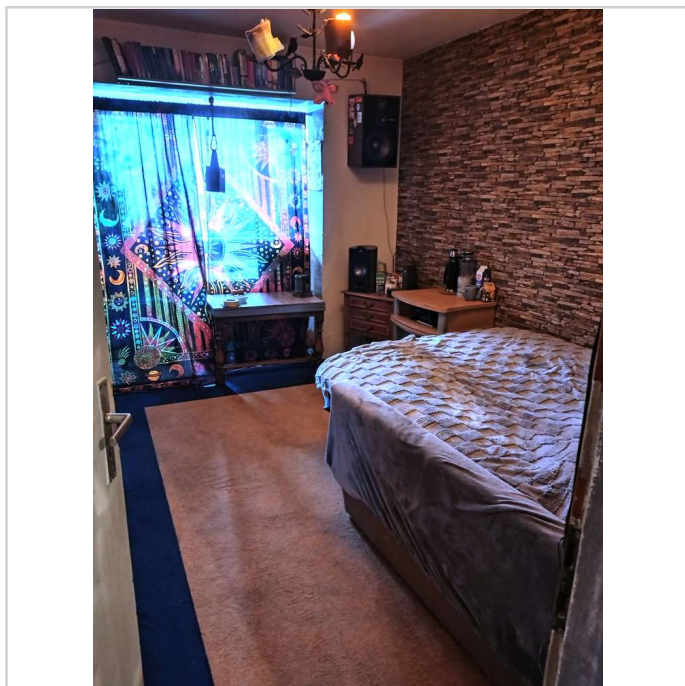
# Attraktives 4-Familienhaus in zentraler Lage von Düren



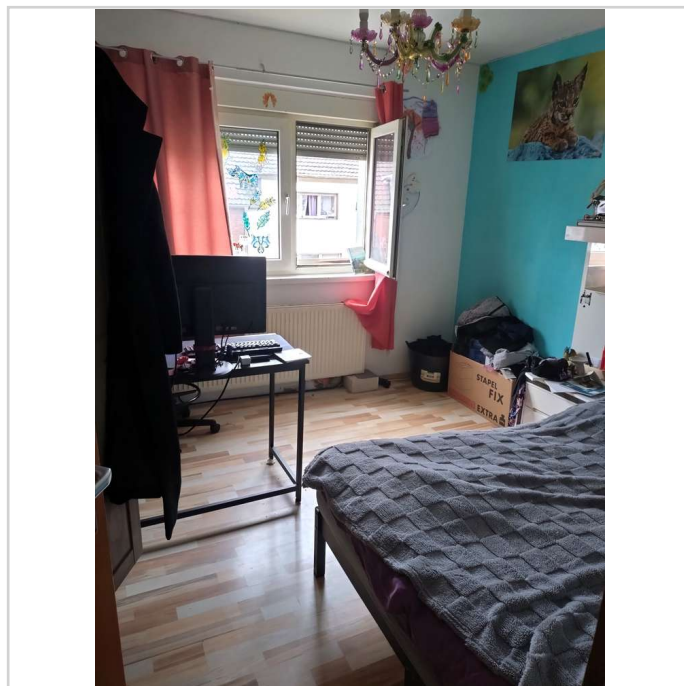
Merzenicher Str. 67

52351 Düren

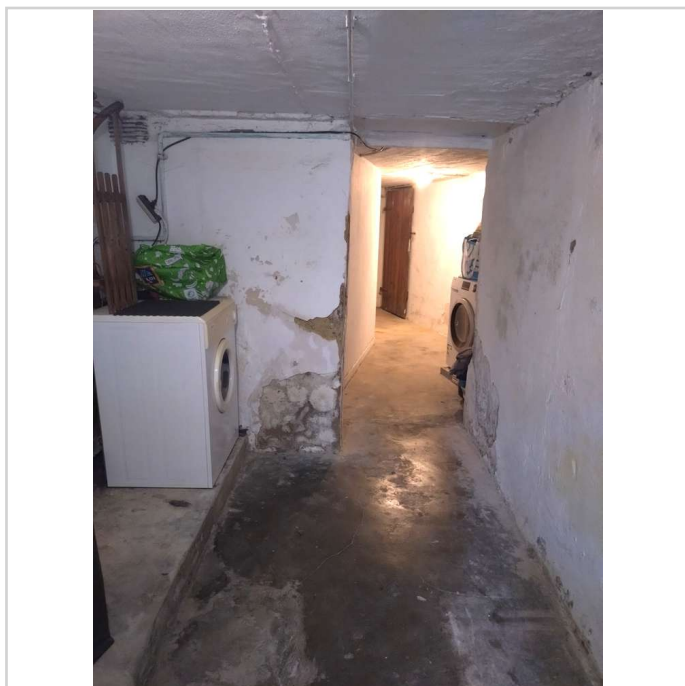
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Schlafbeispiel



Schlazimmerbeispiel



Kellerbereich

## Attraktives 4-Familienhaus in zentraler Lage von Düren



Merzenicher Str. 67  
52351 Düren

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

