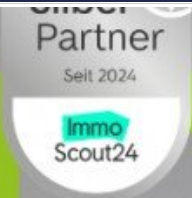


EXPOSÉ

Kapitalanlage mit vier Wohneinheiten auf der Zukunftsachse Aachen-Köln



Weil es Ihre Immobilie WERT ist!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 52349 Düren
Baujahr: 1914
Zimmerzahl: 11
Wohnfläche (ca.): 248 m²
Nutzfläche (ca.): 80 m²
Grundstücksfläche (ca.): 301 m²
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 549.000,-**

Gaspar Immobilienberatung

Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau ° Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immobilienberatung.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

> Mehrfamilienhaus
> Düren
> 11 Zimmer

> 248 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-257



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	52349 Düren, Tivolistraße 44
Baujahr	1914
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	248 m²
Nutzfläche (ca.)	80 m²
Grundstücksfläche (ca.)	301 m²
Kaufpreis	549.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1914
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
Provision für Käufer	5,57%

Objektbeschreibung:

Ein Mehrfamilienhaus mit Geschichte und klarer Perspektive für Kapitalanleger: Das 1914 errichtete Gebäude in der Dürener Tivolistraße umfasst vier Wohnungen mit ca. 248 m² Wohnfläche auf einem ca. 301 m² großen Grundstück. Die Einheiten verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. und 2. Obergeschoss sowie das 3. Obergeschoss/Dachgeschoss. Unterschiedliche Wohnungsgrößen schaffen eine ausgewogene Mietstruktur. Die monatliche Kaltmiete einschließlich zweier Stellplatzmieten beläuft sich auf 2.034,44 Euro; daraus ergibt sich eine Jahreskaltmiete von 24.413,28 Euro. Für die Wohnungen bestehen Indexmietverträge. Damit bietet das Objekt eine nachvollziehbare Grundlage für eine langfristige

Bestandsinvestition.

Umfangreiche Erneuerungen prägen den Bestand: 1995 wurden Wasser- und Stromleitungen sowie die Fenster erneuert. Das Erdgeschoss wurde 2021 zu einer Wohnung umgebaut und mit Bad sowie Einbauküche ausgestattet. Im Jahr 2024 erhielt die Wohnung im 1. Obergeschoss einen neuen Wintergarten. Das Dach wurde neu gedämmt und eingedeckt; Arbeiten an der Heiztechnik erfolgten 2003 und 2019. Zusätzliche Perspektiven ergeben sich aus der Entwicklung Dürens. Entlang der Bahnstrecke Aachen-Köln entsteht mit dem Innovationsquartier Düren ein gemischt genutztes Stadtquartier. Auf mehr als 100.000 m² sind Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Bildung und Forschung vorgesehen. Zentrale Vorhaben sind unter anderem die Modellfabrik Papier, das Innovation Center Düren, ein neues Berufskolleg und eine Radstation. Diese Stadtentwicklungsmaßnahmen können die Attraktivität Dürens weiter stärken.

Die Lage auf der Achse zwischen Aachen und Köln bindet Düren an wichtige Wirtschafts- und Bildungsregionen an. Für Investoren entsteht so eine interessante Verbindung aus urbaner Infrastruktur, laufender Quartiersentwicklung und langfristigem Entwicklungspotenzial. Das Haus vereint historischen Charakter, fortentwickelten Wohnraum und eine auf Bestandhaltung ausgerichtete Perspektive

Ausstattung:

- Vier Wohneinheiten mit insgesamt ca. 248 m² Wohnfläche
- Ca. 301 m² Grundstücksfläche
- Zwei Stellplätze
- 1995 Renovierung mit Erneuerung der Wasser- und Stromleitungen sowie Einbau doppelt verglaster Fenster
- Dach neu gedämmt und neu eingedeckt
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003
- Gas-Etagenheizung im 3. Obergeschoss, 2019 erneuert
- Erdgeschoss 2021 zu einer Wohnung umgebaut, einschließlich neuem Bad und Einbauküche
- Neuer Wintergarten im 1. Obergeschoss aus dem Jahr 2024
- Bäder mit Dusche und WC
- Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss in sehr gutem Zustand
- Wohnung im 1. Obergeschoss renovierungsbedürftig

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt an der Tivolistraße in der Dürener Innenstadt. Die Straße gehört zu den wichtigen innerstädtischen Verkehrsachsen und führt unmittelbar in den Stadtkern. Dadurch verbindet der Standort eine zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen zu den vielfältigen Angeboten der Innenstadt.

Düren bündelt hier Einkaufsmöglichkeiten sowie Angebote aus Bildung, Kultur, Freizeit und Verwaltung. Auch die städtische Nahversorgungsplanung ordnet die Tivolistraße dem Versorgungsbereich "City" zu. Damit bietet das Umfeld gute Voraussetzungen für den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner und unterstützt die nachhaltige Vermietbarkeit unterschiedlich großer Wohnungen.

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 11 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-257



Für Freizeit und Bewegung liegt zudem die Rur mit dem RurUfer-Radweg im Umfeld der Tivolistraße. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, innerstädtischer Anbindung und Zugang zu Naherholungsmöglichkeiten macht die Lage für verschiedene Mietergruppen interessant.

Sonstiges:

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernimmt Gaspar Immobilienberatung, trotz gewissenhafter Prüfung keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten. Ebenso übernimmt Gaspar Immobilienberatung keine Haftung für die Richtigkeit von Grundrissen oder Sonstigen Unterlagen.

Objektbilder:



Wohnung EG



2 Etage



2 Etage



Wohnung OG



2 Etage

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 11 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-257



2 Etage



2 Etage



2 Etage



2 Etage



2 Etage



Wohnung DG

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 11 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-257



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG

SIND SIE FÜNDIG GEWORDEN?

Anfrage versendet? >> Spamordner checken >> Onlineexposé & Adresse erhalten



Spamordner geprüft?

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

Der Immobilienmarkt hat sich verändert. Auch der Wert Ihrer Immobilie?

Kostenlose Wertermittlung schnell & einfach!

- > QR Code scannen
- > Objektdaten eingeben
- > Ergebnis erhalten



Immobilienbewertung gewünscht?

- Was es Ihre Immobilie WERT ist!
-



- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 11 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-257



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 11 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-257



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 11 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-257



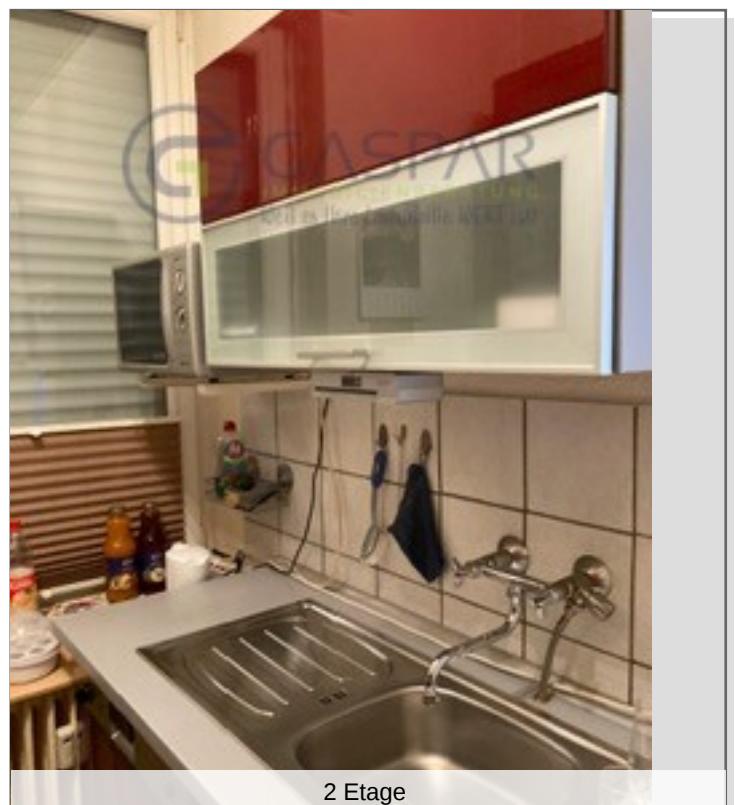
Wohnung OG



2 Etage



Wohnung OG



2 Etage

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 11 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-257



2 Etage



Wohnung DG



2 Etage



Wohnung DG

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 11 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-257



Wohnung DG



Wohnung DG

> 11 Zimmer

Firmendaten:

E-Mail: anfragen@gaspar-immobilien.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde
Kreuzau, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 /
5070

Ihre Notizen: