Objekt-Nr. AW2501

# Attraktives Investitionsobjekt in Düren – Flexible Nutzung für Wohnen, Pflege oder Hotelbetrieb!

Vielseitiges Investitionsprojekt mit großem Potenzial: Wohnen, Pflege, Gastgewerbe!
Mischnutzung möglich – Düren, Ortsteil

**52353 Düren**

AW2501

# Unser Angebot

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Haus |
| **Objekttyp** | Mehrfamilienhaus |
| **PLZ** | 52353 |
| **Land** | Deutschland |
| **Ort** | Düren |
| **Wohnfläche** | ca. 2.000 $m^2$ |
| **Grundstücksgröße** | ca. 1.957 $m^2$ |
| **Gartenfläche** | ca. 200 $m^2$ |
| **Anzahl Aussenparkplätze** | 13 |
| **Anzahl Innenparkplätze** | 2 |
| **Kellerfläche** | ca. 100 $m^2$ |
| **Grundstücksfront** | 35,50 |
| **Dachbodenfläche** | ca. 125 $m^2$ |
| **Freitext Preis** | Auf Anfrage! |
| **Provision** | Keine Käuferprovision! |
| **Heizungsart** | Gaszentralheizung |
| **Dist.Kindergarten (km)** | 0,60 km |
| **Dist.Grundschule (km)** | 0,40 km |
| **Dist. Realschule (km)** | 4,20 km |
| **Dist. Gymnasium (km)** | 4 km |

## Lage

Das Objekt liegt in einem gut erreichbaren Ortsteil von Düren. Zwei nahegelegene Autobahnanschlüsse sowie der Bahnhof Düren (mit Fernverkehr und S-Bahn-Anbindung) bieten eine exzellente Erreichbarkeit für künftige Bewohner, Gäste oder Mitarbeiter.

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt spricht sowohl Projektentwickler als auch Bestandshalter an, die ein renditestarkes Investment mit Nutzungsspielraum suchen. Bis zu 20 Wohneinheiten (oder 40 Appartements) möglich – Teilverkauf machbar. Zur Illustration sehen Sie hier ein Beispielfoto als Straßenansicht – vor Ort entfaltet sich die volle Strahlkraft dieses einzigartigen Objekts.
Dieses großzügige Immobilienensemble im Raum Düren bietet eine seltene Chance für Investoren, die auf der Suche nach einem vielseitig nutzbaren Objekt mit erheblichen Entwicklungsmöglichkeiten sind. Auf ca. 1.960 $m^2$ Grundstücksfläche stehen zwei Bestandsgebäude samt Anbau mit solider Substanz, Ausbaupotenzial und genehmigten Erweiterungsmöglichkeiten.
Ob Wohnkonzepte wie betreutes Wohnen, Tagespflege, Mikroapartments, ein Hotel- oder Pensionsbetrieb oder ein gemischtes Nutzungskonzept – dieses Objekt ermöglicht verschiedenste Szenarien mit attraktiver Renditeperspektive. Bei kompletter Nutzung als Wohngebäude sind bis zu 2000 $m^2$ Wohnfläche möglich.
Teilverkauf durch Grundstücksteilung möglich: dabei würde Haus A mit einer Grundstücksfläche (inkl. Stellplätze/Hoffläche) von ca. 375 $m^2$ separiert.

## Ausstattung

Vielfalt braucht Flexibilität: Aufgrund der variablen Nutzungsmöglichkeiten, eines möglichen Teilverkaufs sowie vorliegender Architektenentwürfe erfolgt die Preisgestaltung nach individueller Abstimmung.
Key Facts:
• Grundstücksgröße: ca. 1.960$m^2$
• Zwei voll erschlossene Gebäude + großer Anbau (2-geschossiger Ausbau möglich)
• Bis zu 20 Wohneinheiten (2-Zimmer) oder bis zu 40 Appartements realisierbar
• Baugenehmigung für Erweiterung Haus A liegt vor (Aufzug und Balkone)
• Teilung des Grundstücks sowie Einzelverkauf möglich
• Attraktive Lage Nähe A4 und Bahnhof Düren

Bestandsübersicht:

Haus A (ca. 10x8m):
• 9 Gästezimmer mit eigenem Bad auf 2 Etagen + ausgebautem Dachgeschoss
• Geplante Erweiterung auf ca. 240 $m^2$ Wohnfläche
• Separater Zugang von der Hofseite
• Teilweise unterkellert

Haus B (ca. 22x13m) + Anbau (ca. 26x15m):
• EG: 2 große Räume + diverse Funktionsräume
• OG: Wohnräume und Bäder
• Ausbau des Dachgeschosses möglich (Architektenpläne vorhanden)
• Zwei Zugänge (Hof- und Straßenseite)
• Teilweise unterkellert

Flachbau Hofseite
• Ausbau bis zu 500 $m^2$ Wohnfläche möglich
• Teilweise unterkellert
Im gesamten Areal stehen ca. 350 $m^2$ Kellerfläche zur Verfügung mit mehreren Zugängen von Innen und von der Hofseite.

**Besonderes**

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt bei der ersten Besichtigung vor!

Zusätzliche Pluspunkte:
• Ausreichend Stellplätze auf dem Hof
• Gartenbereich vorhanden
• Große Dachflächen mit optimaler Ausrichtung für Photovoltaik
• Umfangreiche Planungsunterlagen für die Weiterentwicklung bereits vorhanden
• Heizung und Warmwasserversorgung bereits für alle Gebäudeteile dimensioniert

Ihr Investment – Ihre Vision:
Durch die flexible Struktur und das vorhandene Entwicklungspotenzial lassen sich individuelle Nutzungskonzepte effizient umsetzen.

Blick in den Hof

Durchfahrt. Links Haus B, rechts Haus A

Rückansicht. Links Anbau, flach

Perspektive Vorschlag Hofansicht

Straßenansicht Vorschlag Neubaulösung

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Albert Weimbs

Abaco Immobilien Voreifel

Frohnhofstr. 4B

52385 Nideggen

Tel.: 02425 1334
Fax.: 02425 901460
Homepage: abaco-voreifel.de
E-Mail: albert.weimbs@t-online.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.