



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Düren bei Köln

**Kaufpreis:**  
**345.000 EUR**

**PLZ** 52351

**Baujahr** 2022

**Objektart** Neubau



## Objektinformationen

Abschreibung	2,00 % linear Bestand
Anzahl der Häuser	18
Wohnflächen	116m <sup>2</sup> bis 123m <sup>2</sup> pro Haus
Mietrendite	ca. 4,5%
Mieterwartung	ca. 11,50€/m <sup>2</sup> kalt. zzgl. Stellplatz á 50€ mtl.
Kaufpreise	345.000 € bis 360.000 €
Fertigstellung	geplant gegen Ende 2022
Besonderheit	hohe KfW Förderung
Energiekennwert	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
<b>Kaufpreis:</b>		<b>345.000 EUR</b>
<b>Maklerprovision (brutto):</b>	3,57 %	12.316,50 EUR
<b>Notarkosten:</b>	1,50 %	5.175,00 EUR
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	6,50 %	22.425,00 EUR
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %	1.725,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>12,07 %</b>	<b>41.641,50 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>386.641,50 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Erdgeschoss



## Grundrissbeispiel H07

Die Eckhäuser haben mit Grundstücken bis zu 400 m<sup>2</sup> die größten Gärten, die Mittelhäuser stehen auf ca. 180 m<sup>2</sup> großen Grundstücken: Zu jedem Haus gehören ein Carport bzw. Stellplatz und ein Abstellraum im Garten.

Zudem gibt es die Möglichkeit, mit den Eltern in Form von Mehrgenerationenwohnen einzuziehen; alternativ ist Platz für Besuch.

### Erdgeschoss

Windfang 2,09 m<sup>2</sup>

Garderobe 1,80 m<sup>2</sup>

WC 1,18 m<sup>2</sup>

Küche 10,20 m<sup>2</sup>

Abstellraum/Treppe 1,82 m<sup>2</sup>

Wohnen 29,96 m<sup>2</sup>

Terrasse (50 %) 6,52 m<sup>2</sup>

Freisitz (50 %) 6,73 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche 60,30 m<sup>2</sup>**





## Beschreibung

### Objektbeschreibung

Die Highlights im Überblick:

- ? Reales Eigentum mit eigenem Grundbuchblatt, keine WEG
- ? Energieausweis A+, energieeffizient und modern
- ? Massivbauweise
- ? Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- ? mit Terrasse und angelegtem Garten mit Gartenhaus
- ? eigener Carport am Haus
- ? inklusive Einbauküche
- ? 3-fach Verglasung, allergikerfreundliche Be- und Entlüftung
- ? Fußböden mit Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- ? Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima
- ? Sicherheit durch -teilweise- elektrisch betriebene Rolläden
- ? Klimafreundliche Energieversorgung
- ? Digitale Steuerung und Optimierung der Energieversorgung
- ? Niedrige Bewirtschaftungskosten durch ökologische Versorgung

### Lage

Düren ist eine ca. 90.000 Einwohner-Stadt zwischen Aachen und Köln. In einem ehemaligen Landschaftspark entsteht ein ökologisch vorbildliches Bauprojekt. Eine durchdachte Raumplanung, eine mitdenkende 3 Wege Wärmeversorgung und eine energetische Bauweise runden das Angebot ab.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11