

## Doppelhaushälfte mit schönem Garten



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Tanja Krings**  
Eschweilerstr. 109  
52477 Alsdorf  
Telefon: 02404 6750-25141

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

### IHR OBJEKT

Schleidener Straße 35  
52457 Aldenhoven

Zimmer	7
Wohnfläche ca.	88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	543 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1950
Bezugsfrei ab	-

Kaufpreis	200.000,00 €
-----------	--------------

Expose-Nr.	2782-1
------------	--------



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: G
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1950 bietet auf rund 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Das Haus befindet sich auf einem ca. 543 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Gartenanteil und überzeugt durch eine klare Aufteilung in zwei Wohneinheiten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss ist bereits leergezogen und kann kurzfristig modernisiert und neu genutzt werden. Das Obergeschoss ist vermietet. Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen ca. 3.084 EUR. Das Objekt ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Nutzraum.

Durch unseren virtuellen Rundgang bekommen Sie bereits vorab einen umfassenden Eindruck von der Raumaufteilung der Erdgeschosswohnung. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr potenzielles Zuhause. Den Rundgang erreichen Sie unter folgendem Link: <https://www.vivawest.de/rundgang/eUSA>

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2782-1“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Anfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das Objekt liegt ruhig, aber verkehrsgünstig im Ortsteil Siersdorf. Die Entfernung zur Stadtmitte von Aldenhoven mit zahlreichen weiteren Einkaufsmöglichkeiten und weiterführenden Schulen beträgt ca. 3 km. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahen Autobahnanschlüsse (A44/46 Richtung Düsseldorf/Aachen, A4 Richtung Köln) sowie öffentliche Verkehrsmittel gegeben.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Das Objekt ist in einem altersgemäßen, gepflegten Zustand und teils renovierungsbedürftig. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung, die Fenster verfügen über eine Isolierverglasung.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

## BILDER



Hausansicht



Hausansicht



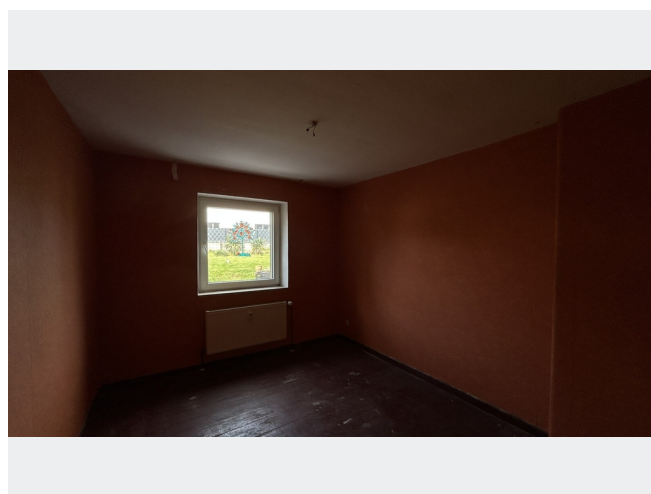
Gartenansicht



Küche EG

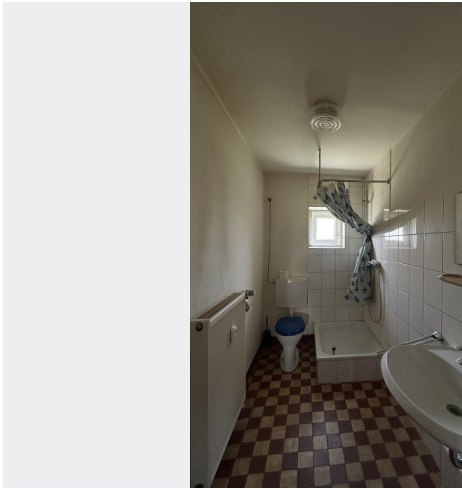


Wohnzimmer EG

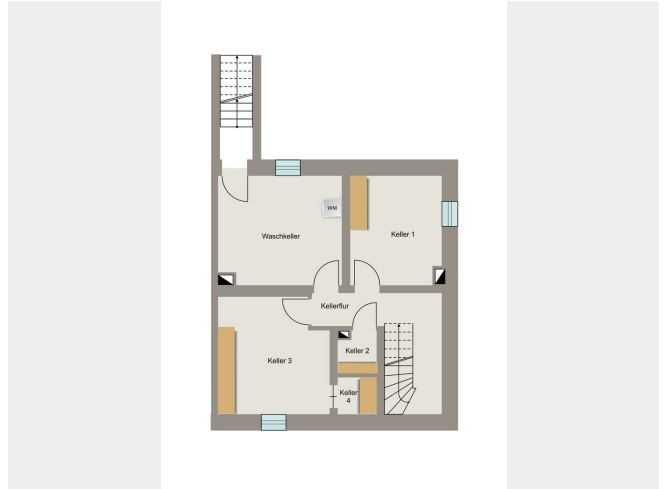


Schlafzimmer EG

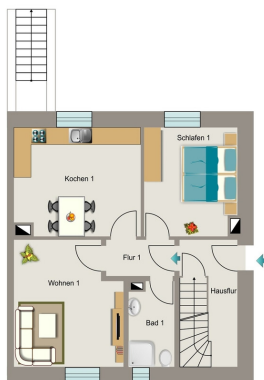
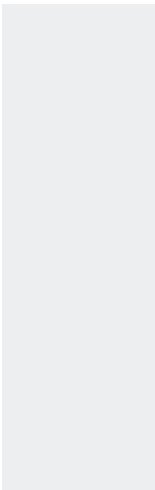
# BILDER



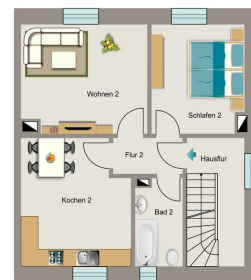
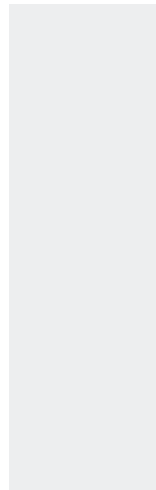
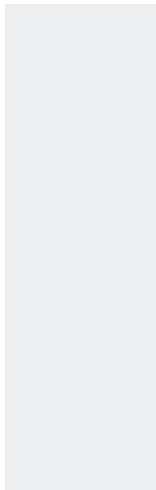
Badezimmer EG



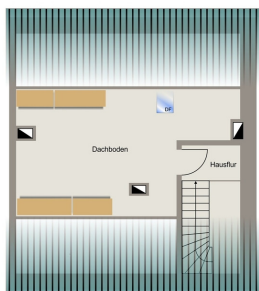
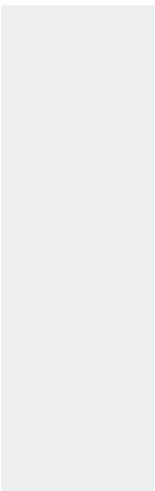
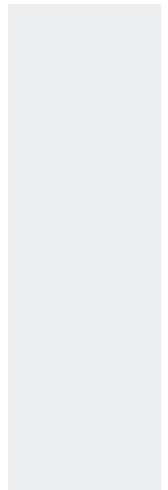
Keller



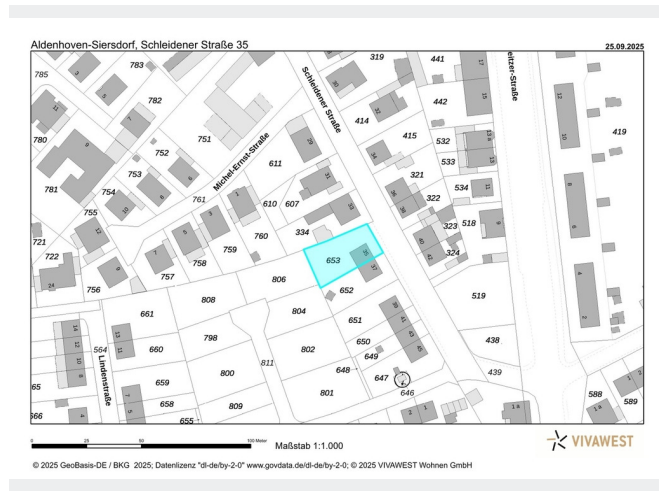
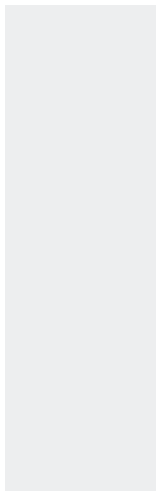
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Lageplan

## BILDER



Kontakt per Messenger!