

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Titz

### provisionsfreies Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in Titz-Höllen



Objekt-Nr. **OM-310654**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **559.000 €**

52445 Titz  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.043,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	9
Zimmer	14,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	287,69 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	44,08 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienreihenmittelhaus mit einer separaten Einliegerwohnung wurde im Jahre 2015 kernsaniert und steht nun zum Verkauf.

Das Objekt bietet viele Möglichkeiten, da es sowohl als Kapitalanlage als auch Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann.

Die Wohnfläche der Immobilie beträgt ca. 288 qm (ohne Anrechnung der neuen Terrassenüberdachung aus dem Jahre 2024).

Die Immobilie befindet sich in Landgemeinde Titz-Höllen.

Hier befindet sich auf einem Gesamtgrundstück von 1043 m<sup>2</sup> die im Jahr 1960 erbaute Immobilie, 2015 kernsaniert.

Folgende Arbeiten wurden 2015 durchgeführt:

- neue Dacheindeckung inkl. neuer Dachkonstruktion und neuer Wärmedämmung
- neue Fenster mit 3-fach Verglasung
- neue Zimmertüren und neue Eingangstüren
- Erneuerung aller Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser und Fußbodenheizung)
- neue Heizungsanlage von Buderus
- neue Wärmedämmung der Außenfassade mit 16 cm Stärke + neuer Anstrich
- Modernisierung von Bädern und WC
- komplett neuer Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)

2024 wurde zusätzlich eine neue Terrassenüberdachung und eine neue Überdachung im Kellerabgang montiert.

1.)

Das erste Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 166 qm.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich, das Bad und die Küche. Im Obergeschoss erwarten Sie insgesamt 4 Schlafräume und 2 Bäder. Die Einheit ist leerstehend.

2.)

Die Einliegerwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 28 qm, bestehend aus einem Schlafzimmer, Küche und Bad. Die Einheit ist ebenso leerstehend.

3.)

Das zweite Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 95 qm.

Hier erwartet Sie im Erdgeschoss ein Wohn-Essbereich inkl. offener Küche und einem Gäste-WC. Das Obergeschoss wird abgerundet mit zwei Schlafzimmern und einem Bad.

Das Einfamilienhaus ist derzeit für monatlich 1100€ kalt vermietet.

Die Mieter würden die Immobilie bei Möglichkeit gerne weiter bewohnen wollen.

Insgesamt ist zu erwähnen, dass es sich um eine sehr gute Immobilie mit vielen Möglichkeiten handelt.

Für weiteres Interesse bitte ich um eine schriftliche Anfrage mit Ihren Kontaktdaten. Gerne beantworte ich weitere Fragen oder laden Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung ein.

## Ausstattung

Weitere Angaben:

Garagen/Stellplätze: 3

Verfügbar ab: nach Absprache

Objektzustand: saniert

Käuferprovision: Keine

Grundstücksfläche: ca. 1043 m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Lagebeschreibung

Titz liegt im Norden des Kreises Düren und teilt sich in 16 Ortsteile auf. Die Landgemeinde in der Jülicher Börde hat rund 8.500 Einwohner und ist verkehrsgünstig zwischen den Großstädten Köln, Düsseldorf und Aachen gelegen.

Die A44 verläuft durch die Gemeinde und bildet gemeinsam mit der A61 im Ortsteil Jackerath das gleichnamige Autobahnkreuz. An das ÖPNV-Netz ist Titz durch mehrere Buslinien, einen Rufbus und ein Anrufsammeltaxi angebunden.

Zahlreiche Kindergärten, eine Schule und eine Volkshochschule sorgen für ein breit gefächertes Bildungsangebot. Zudem erwarten Sie verschiedene Geschäfte und Supermärkte für den täglichen Bedarf.

Titz verfügt über ein attraktives Freizeitangebot. Besonders das Vereinsleben wird hier großgeschrieben und wartet mit abwechslungsreichen Aktivitäten auf. Zahlreiche Sportanlagen und ein Hallenbad stehen ebenfalls zur Verfügung. Auch Outdoor-Sportler kommen in der Landgemeinde auf ihre Kosten: Mitten durch das Gemeindegebiet verläuft der Jakobsweg und auch die Wasserburgen-Route, ein 470 km langer Themenradweg, leitet durch Titz. Ein buntes Kulturprogramm wird im LVR-Kulturhaus Landsynagoge Rödingen angeboten. Weitere Sehenswürdigkeiten finden Sie etwa im Ortsteil Müntz: Die Pfarrkirche St. Peter, wird auch gerne als „Dom des Jülicher Landes“ bezeichnet und ist ein beliebtes Ausflugsziel. In Titz selbst befindet sich die Düppelsmühle, die letzte noch erhaltene Bockwindmühle im Jülicher Land.

Viel Natur, ein buntes Vereinsleben und eine günstige Verkehrsanbindung an Großstädte wie Köln machen die Landgemeinde Titz zu einem charmanten und beliebten Wohnort.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

