Nideggen

Denkmalgeschützte Winkelhofanlage - Wohn- und Pflegeobjekt mit attraktiver Rendite

Objektnummer: 25460112



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 518 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

Auf einen Blick

Objektnummer	25460112
Wohnfläche	ca. 518 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	12
Badezimmer	16
Baujahr	1750

Kaufpreis	799.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 518 m²

Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

Die Immobilie





Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

Die Immobilie



Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches, historisches Fachwerkensemble mit Ursprung um 1750, das historischen Charme mit moderner Funktionalität verbindet. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurde die 2-geschossige Winkelhofanlage 1995 zu einer Senioreneinrichtung umgebaut und verfügt seitdem über eine bedarfsgerechte Raumaufteilung, großzügige Gemeinschaftsbereiche sowie eine barrierearme Erschließung. Den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen die Toreinfahrt sowie der rechte Gebäudeteil nicht jedoch der parallel zum Bach gelegene Neubau.

Das gepflegte Objekt ist derzeit an die Stadt Nideggen vermietet und erzielt verlässliche Mieteinnahmen, wodurch Investoren von einem sofortigen, kalkulierbaren Cashflow profitieren.

Neben der attraktiven Bestandsvermietung bietet die Immobilie ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Ob als renditestarke Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus, betreutes Wohnprojekt oder altersgerechte Wohnanlage – die flexible Gebäudestruktur eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung. Damit stellt das Objekt eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, Projektentwickler, Pflegebetreiber und soziale Träger dar, in eine charakterstarke Immobilie mit langfristiger Perspektive zu investieren.

Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

Ausstattung und Details

Das Ensemble verbindet den Charme eines historischen Fachwerkhauses mit modernen Ergänzungen.
Die vielseitige Gebäudestruktur eröffnet Investoren und Betreibern ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit wird die Immobilie erfolgreich als Senioreneinrichtung genutzt und eignet sich aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur weiterhin ideal für Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, ambulant betreute Wohngruppen oder Pflegewohngemeinschaften. Gleichzeitig bieten die großzügigen Grundrisse und die bestehende Raumaufteilung attraktive Perspektiven für alternative Wohnkonzepte. Ein bereits ausgearbeitetes Planungskonzept zeigt die Umwandlung in ein modernes Mehrgenerationenhaus mit mehreren Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen sowie einer separaten Pflege- oder Einliegerwohnung. Die vorhandenen Grundrisse verdeutlichen, dass diese Umnutzung mit vergleichsweise überschaubarem baulichem Aufwand realisierbar erscheint.
Darüber hinaus bietet die Immobilie hervorragende Voraussetzungen für altersgerechtes und barrierearmes Wohnen – ein Marktsegment mit nachhaltig steigender Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels. Ebenso lässt die flexible Gebäudestruktur moderne Wohn- und Arbeitskonzepte zu, beispielsweise die Kombination aus Wohnen und Homeoffice, Praxis- oder Büroräumen, Beratungsflächen oder Co-Working-Angeboten. Damit vereint das Objekt eine attraktive Bestandsvermietung mit vielfältigen Entwicklungsperspektiven und spricht sowohl klassische Kapitalanleger als auch Projektentwickler und Betreiber innovativer Wohn- und Betreuungskonzepte an.
Besonders hervorzuheben sind
* das repräsentative Fachwerk
* der großzügige Innenhof
* die überdachten Außenbereiche
* die massive Bauweise
* die großzügigen Fensterflächen
* die unterschiedlichen Gebäudeteile mit vielseitiger Nutzbarkeit
Diese Kombination schafft ein attraktives Erscheinungsbild mit hohem Wiedererkennungswert.
m Zuge der Modernisierung wurden wesentliche Gebäudeteile erneuert.
* Fenster aus dem Jahr 1995
* Personenaufzug (derzeit stillgelegt, letzte Wartung 2020)
* Viessmann-Gasheizung Baujahr 2011
* letzte Heizungswartung 2025
* Brandwarnanlage aus 2022
* fortlaufend instand gehaltene Gebäudetechnik

Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Abenden der Stadt Nideggen im Kreis Düren und liegt inmitten des Nationalparks Eifel. Die naturnahe Umgebung mit ihren Wäldern, Wanderwegen und dem nahegelegenen Rurtal bietet eine hohe Lebensqualität und macht den Standort sowohl für Familien als auch für Senioren besonders attraktiv. Die ruhige, dörfliche Atmosphäre verbindet Erholung und Natur mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem aktiven Gemeindeleben.

Nideggen mit seinen Ortsteilen verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen und bietet eine gute Anbindung an die Städte Düren, Euskirchen und Aachen. Über die Bundesstraßen B265 und B399 sowie die nahegelegene Autobahn A1 sind die regionalen Wirtschaftszentren schnell erreichbar. Der Bahnhof im benachbarten Ort Brück ermöglicht zudem eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kombination aus landschaftlich reizvoller Lage, guter Erreichbarkeit und dem wachsenden Bedarf an seniorengerechtem und generationenübergreifendem Wohnen macht den Standort langfristig attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und Betreiber sozialer Einrichtungen.

* ruhige Wohnlage
* gewachsener Ortskern
* guter Erreichbarkeit
* Nähe zur Eifel
* hoh Wohnqualität
* attraktive Umgebung für Senioren und Familien

Objektnummer: 25460112 - 52385 Nideggen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com