Düren! Attraktives 9-Parteien Haus mit ca. 647 m² Wohnfläche und Stellplätzen! (MB 5030)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	1.650.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1995	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	647 m²	**Zimmer**	24
Nutzfläche	300 m²	**Grundstück**	779 m²
Garage/Stellplatz	/9	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Düren-Gürzenich! Attraktives 9-Parteien-Haus mit ca. 647 m² Wohnfläche, Stellplätzen und Lagerbereich! (MB 5030)

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, ein solide errichtetes und langfristig vermietetes Wohninvestment zu erwerben. Das massiv gebaute 9-Parteien-Haus aus dem Jahr 1995 überzeugt durch seine klassische Architektur mit roter Verklinkerung, weißen Fensterrahmen, Rollläden und einem zeitlosen Satteldach.

Alle neun Wohnungen sowie die neun Stellplätze sind vollständig vermietet. Zusätzlich steht ein separater Lagerbereich mit ca. 60 m² zur Verfügung, welcher ebenfalls vermietet ist und somit weitere Einnahmen generiert. Die Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Durch laufende Instandhaltung sowie wichtige Modernisierungen wurde die technische Ausstattung sinnvoll auf einem zeitgemäßen Stand gehalten.

BESCHREIBUNG
Alle neun Wohnungen sowie die neun Stellplätze sind vollständig vermietet. Zusätzlich steht ein separater Lagerbereich mit ca. 60 m² zur Verfügung, welcher ebenfalls vermietet ist und somit weitere Einnahmen generiert. Die Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Durch laufende Instandhaltung sowie wichtige Modernisierungen wurde die technische Ausstattung sinnvoll auf einem zeitgemäßen Stand gehalten.

OBJEKTDETAILS
Baujahr 1995
massiv errichtetes Mehrfamilienhaus

3 Vollgeschosse mit Satteldach
9 Wohneinheiten
ca. 647 m² Wohnfläche
Zusätzlicher vermieteter Lagerbereich mit ca. 60 m²
9 vermietete Pkw-Stellplätze
alle Wohnungen langfristig vermietet und zwischen 60-77 m² groß
gepflegter Allgemeinzustand

AUSSTATTUNG UND TECHNIK
Die Immobilie bietet eine solide und funktionale Ausstattung, die den heutigen Anforderungen an ein nachhaltiges Mietobjekt entspricht:

rote Klinkerfassade in zeitloser Optik
weiße Kunststofffenster mit Rollläden
neue Heizungsanlage aus dem Jahr 2011 (Wärmecontracting)
moderne Klingel- und Gegensprechanlage
Brunata Funk-Fernauslesung für Verbrauchswerte
direkte Abrechnung von Heizung und Wasser durch die Mieter mit den Versorgern möglich;
dadurch entstehen für den Eigentümer ein besonders geringer Verwaltungsaufwand und eine komfortable Bewirtschaftung der Immobilie.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich als zuverlässige und nachhaltige Kapitalanlage mit einer attraktiven Kombination aus Wohnfläche, Vermietungssicherheit und überschaubarem Verwaltungsaufwand.

Die insgesamt neun Wohnungen bieten einen ausgewogenen Wohnungsmix und sprechen eine breite Zielgruppe an. Durch die vollständige Vermietung aller Einheiten profitieren Kapitalanleger von bestehenden Mietverhältnissen und kontinuierlichen Einnahmen.

Die massive Bauweise und die verklinkerte Fassade verleihen dem Gebäude nicht nur eine ansprechende Optik, sondern stehen gleichzeitig für Langlebigkeit und einen geringen Pflegeaufwand. Besonders positiv hervorzuheben ist die bereits erfolgte Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2011. Die zusätzliche Ausstattung mit einer Funk-Fernauslesung sorgt für eine moderne und effiziente Erfassung der Verbrauchswerte. Außerdem haben die Erbauer schallhemmende Fenster bereits in der Bauphase einsetzen lassen. Mieter honorieren diesen Umstand regelmäßig. Hier muss auch erwähnt werden, dass die Fluktuation im Haus gering ist und mehrere Mieter seit mehr als 10 Jahren hier wohnen.

Der separat vermietete Lagerbereich erweitert das Nutzungskonzept der Immobilie und stellt eine zusätzliche Einnahmequelle dar. Die vorhandenen neun Stellplätze runden das Angebot ab und erhöhen die Attraktivität für die Bewohner.

Das Dachgeschoss kann unter Umständen und vorbehaltlich behördlicher Genehmigung nachträglich ausgebaut werden. Idealerweise wurde hier bereits Vorarbeit geleistet und nach Genehmigung können mit überschaubarem Aufwand zusätzlicher Wohnraum und Rendite geschaffen werden.

Dank der überschaubaren Objektgröße bleibt die Verwaltung gut kalkulierbar. Gleichzeitig bietet die Immobilie eine sehr solide Substanz und Entwicklungspotenzial für eine langfristige Wertsteigerung.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 71.977 Euro und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Auf Anfrage

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

überlassen wir gerne eine Einzelaufstellung der Mieten.

FAZIT
Diese attraktive Mehrfamilienhausanlage vereint genau die Eigenschaften, die eine erfolgreiche Kapitalanlage auszeichnen.

Ein gepflegtes Erscheinungsbild, eine bewährte Massivbauweise, eine vollständige Vermietung und eine moderne technische Ausstattung bilden die Grundlage für ein Investment mit Stabilität und Zukunftsperspektive. Die Immobilie präsentiert sich als ruhiger und verlässlicher Baustein für den langfristigen Vermögensaufbau. Die solide Mieterstruktur, die zusätzlichen Einnahmen aus Stellplätzen und Lagerfläche sowie der geringe Verwaltungsaufwand machen dieses Objekt besonders interessant für Anleger, die auf Beständigkeit und nachhaltige Erträge setzen.

Ein Investment mit Substanz, Charme und einer überzeugenden Perspektive in einer gewachsenen Wohnlage.

SONSTIGE ANGABEN
KAPITALANLAGE
Dieses Objekt eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die Wert auf ein solides Bestandsinvestment mit langfristiger Perspektive legen. Die Kombination aus vollständig vermieteten Wohnungen, zusätzlicher Lagerfläche, Stellplätzen und einem gepflegten technischen Zustand schafft eine ausgezeichnete Grundlage für eine nachhaltige Vermögensanlage.

Dank der überschaubaren Objektgröße bleibt die Verwaltung gut kalkulierbar. Gleichzeitig bietet die Immobilie eine sehr solide Substanz und Entwicklungspotenzial für eine langfristige Wertsteigerung.
Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 71.977 Euro und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Auf Anfrage überlassen wir gerne eine Einzelaufstellung der Mieten.

Die Immobilie befindet sich in Düren, einer etablierten Stadt mit hoher Wohnqualität und einer guten Infrastruktur. Düren verbindet die Vorteile einer gewachsenen Stadtstruktur mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Stadt bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit zahlreichen Grünflächen, Sportangeboten und kulturellen Einrichtungen.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sind sowohl die umliegenden Städte als auch die Ballungsräume Köln und Aachen gut erreichbar.

Die Lage bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine langfristig attraktive Kapitalanlage.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.