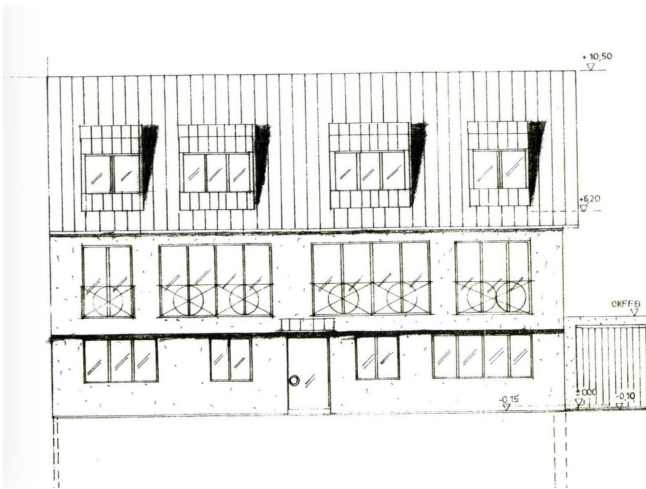


Exposé

Mehrfamilienhaus in Grevenbroich

Attraktive Renditeimmobilie: Neuwertiges 6-Parteienhaus in zentraler Lage von Grevenbroich-Süd



Objekt-Nr. OM-406522

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.690.000 €**

41515 Grevenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	550,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	12
Zimmer	18,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	465,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	165,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei vom Eigentümer:

Dieses neuwertige und gepflegte Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten wurde in solider Massivbauweise in den Jahren 2016–2017 errichtet und befindet sich in einer ruhigen, begehrten Wohnlage von Grevenbroich-Südstadt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 465 m² bietet das Objekt eine attraktive und nachhaltige Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen.

Das Haus ist vollvermietet und erzielt derzeit monatliche Mieteinnahmen zwischen 6.000 € und 6.500 €, was eine solide Rendite und langfristige Ertragssicherheit gewährleistet.

Alle sechs Wohnungen sind als 3-Zimmer-Wohnungen konzipiert und überzeugen durch ihre moderne Ausstattung, funktionale Grundrisse und hochwertige Bauausführung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum, die Erdgeschosswohnung rechts zusätzlich über einen besonders großen Kellerbereich, der sich bei Bedarf auch als Souterrain nutzen lässt.

Die Ausstattung der Wohnungen erfüllt hohe Ansprüche:

- Hochwertige Fliesenböden in allen Wohnräumen
- Innentüren in modernem Design
- Fenster mit 3-fach-Verglasung für beste Energieeffizienz
- Sämtliche Fenster mit Rollläden ausgestattet

Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz, zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung.

Die solide Bauweise, der neuwertige Zustand und die hochwertige Ausstattung machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer besonders attraktiven und zukunftsicheren Kapitalanlage in einer gefragten Wohnlage.

Ausstattung

Alle sechs Wohneinheiten verfügen über:

- Hochwertige Fliesenböden in allen Wohnräumen
- Moderne Innentüren in edlem Design
- Fenster mit Dreifachverglasung für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Rollläden an allen Fenstern
- Separate Kellerabteile für jede Wohnung

Drei der sechs Wohnungen verfügen zusätzlich über ein praktisches Gäste-WC.

Die gesamte Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand – es besteht kein Modernisierungsbedarf. Die solide Bauweise und die hochwertige Ausstattung sorgen für eine langfristig wertstabile und wartungsarme Immobilie.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Somit sparen Käufer die sonst übliche Maklercourtage und profitieren von einer deutlich geringeren Erwerbsnebenkostenbelastung.

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in der beliebten Grevenbroicher Südstadt, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Südstadt zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, da sie die Nähe zur Innenstadt mit einem angenehm grünen, familienfreundlichen Umfeld verbindet.

Die Erftwerkstraße liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend ansprechender Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung. Das Umfeld ist ruhig und dennoch zentral – ideal für Mieter, die eine gute Verkehrsanbindung und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen schätzen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Das Stadtzentrum von Grevenbroich mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B59 und B477 sowie die Autobahnen A46 und A540 bestehen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Köln, Neuss und Mönchengladbach. Der Bahnhof Grevenbroich ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte.

Auch in puncto Freizeit und Erholung hat die Südstadt viel zu bieten: Spazier- und Radwege entlang der Erft, Grünanlagen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür.

Fazit:

Die Südstadt von Grevenbroich bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, zentraler Lage und hervorragender Infrastruktur – eine attraktive und wertbeständige Wohnlage für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel