

Exposé

Wohnung in Herzogenrath

**Hohe steuerfreie Ek-Rendite 3,5-Zimmer-Wohnung mit
Balkon + Einzel-Garage Aachen-Herzogenrath**



Objekt-Nr. OM-434257

Wohnung

Verkauf: **128.000 €**

52134 Herzogenrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne renovierte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 76 qm, durch die Lage im 1. Obergeschoss leicht und bequem zu erreichen, - hell und freundlich mit optimaler Raumaufteilung,

mit Fußbodenheizung,

neuen Fliesen,

inkl. Kellerraum und

für 70€ separat vermietete Einzelgarage,

Neue sparsame Gaszentralheizung in 2020

Ideal für Kapitalanleger ! Denn durch das günstige Verhältnis von Kaltmiete von 656,74 Euro im Verhältnis zum Kaufpreis ergibt sich bei einer Finanzierung mit 30% Eigenkapital

eine Eigenkapitalrendite von 5,6%, die durch AfA und Zinsen zu 100% steuerfrei

Durch den Indexmietvertrag, steigt die Kaltmiete jedes Jahr um die Inflation des Vorjahres, mindestens aber um 2%.

Dadurch steigt der Ertragswert der Wohnung zukünftig um mindestens 2%, - in 10 Jahren um mindestens 20 %.

Da die Wohnung nach 10 Jahren steuerfrei verkauft werden kann, ergibt sich eine zusätzliche Eigenkapitalrendite von 6,6% p.a.

D.h. Die Eigenkapitalrendite aus der steigenden Kaltmiete beträgt steuerfrei 5,6% zuzüglich der ebenfalls steuerfreien Rendite aus der jährlichen Wertsteigerung von 6,6% insgesamt = 12,1%

Die Steuerfreiheit ist ein Vorteil gegenüber Geldanlagen, wie z.B. Aktien oder ETF oder Staatsanleihen, auf die eine pauschale Steuer von 25% jedes Jahr gezahlt werden muss.

(eine detaillierte Berechnung der Eigenkapitalrendite kann bei Kaufinteresse a.W. gerne zur Verfügung gestellt werden)

Der großzügige Balkon hat Süd-West-Ausrichtung und macht die Wohnung besonders attraktiv.

Die Wohnung ist seit über 20 Jahre an die gleiche sympatisch-freundliche Familie vermietet. Die Mieten werden immer pünktlich gezahlt, auch eventuelle Nebenkostennachzahlungen.

Die Nebenkostenvorauszahlungen für den Mieter betragen 260 Euro inkl. Heizkosten

Die Warmmiete insgesamt 916,74 Euro (ohne die Garagenmiete von 70Euro)

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 mit neuen Fliesen in allen Räumen und Diele sowie Badezimmer, - auch die Wände renoviert und ist in einem guten zeitgemäßen Zustand. Die Gaszentralheizung aus 2020 sorgt für effiziente Wärmeversorgung und ein angenehmes Raumklima.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt nur 128.000 Euro, d.h. der Qm-Preis beträgt nur 1684 Euro / qm.

Das ist sehr günstig, da für andere 2,5 bzw. 3,5 Zimmerwohnungen im gleichen Haus über 2400 Euro pro qm als Kaufpreis erwartet werden, was angesichts der schönen ruhigen Wohnlage, - umgeben überwiegend, von 1-2 Familienhäusern durchaus angemessen ist.

Der Kaufpreis der Einzelgarage beträgt nur 12.000 Euro statt der hier üblichen 15.000 Euro.

Da die Garage ein eigenes Grundbuchblatt hat, muss die Garage nicht gekauft werden, - da es dafür Interesse bei anderen Miteigentümer im Haus gibt.

Ein Teil der Miteigentümer nutzen seine Wohnungen selbst

Kaufpreis Wohnung + Garage zusammen 140.000 Euro (Festpreis)

Bei echtem Kaufinteresse bitte ich um Zusendung einer Nachricht über diese Anzeige, - ich werde mich dann kurzfristig mit Ihnen in Verbindung setzen.

Vielen Dank

Ausstattung

Energie-ausweistyp

Bedarfsausweis

Endenergie-bedarf

105,6 kWh/(m²*a)

Energie-effizienz-klasse D

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen bevorzugten Wohnlage von Herzogenrath, umgeben von vielen Einfamilienhäusern, wenig Verkehr

Der Standort ist günstig sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger, - Ruhe, gute Infrastruktur und große Nachfrage.

Herzogenrath ist nördlich der Universitätsstadt Bad Aachen eine beliebte Wohnlagen in der Städteregion Aachen. Die Nähe zur Stadt Aachen, die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie die Lage im Dreiländereck machen den Standort besonders attraktiv – sowohl für Berufspendler als auch für Mieter mit langfristiger Perspektive.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in komfortabler Distanz. Gleichzeitig bietet das Umfeld ausreichend Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, was die Wohnqualität zusätzlich steigert.

Lage & Entfernungen:

Supermarkt – ca. 700 m

Kindergarten Herz-Jesu – ca. 400 m

Gymnasium Herzogenrath – ca. 1,8 km

Gesamtschule Europaschule – ca. 1,2 km

Mit einer Eigenkapitalrendite bei 30% vom Kaufpreis von 5,6% steuerfrei und zusätzlichen 6,6% steuerfrei (bei Verkauf frühestens nach 10 Jahren !) durch die 2% Wertsteigerung im Minimum, ergibt sich für einen Geldanleger eine steuerfreie, hoch attraktive GesamtRendite von 12,1% p.a.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Einzelgarage

Exposé - Galerie



Balkon nach Südwesten



Außenansicht

Exposé - Galerie

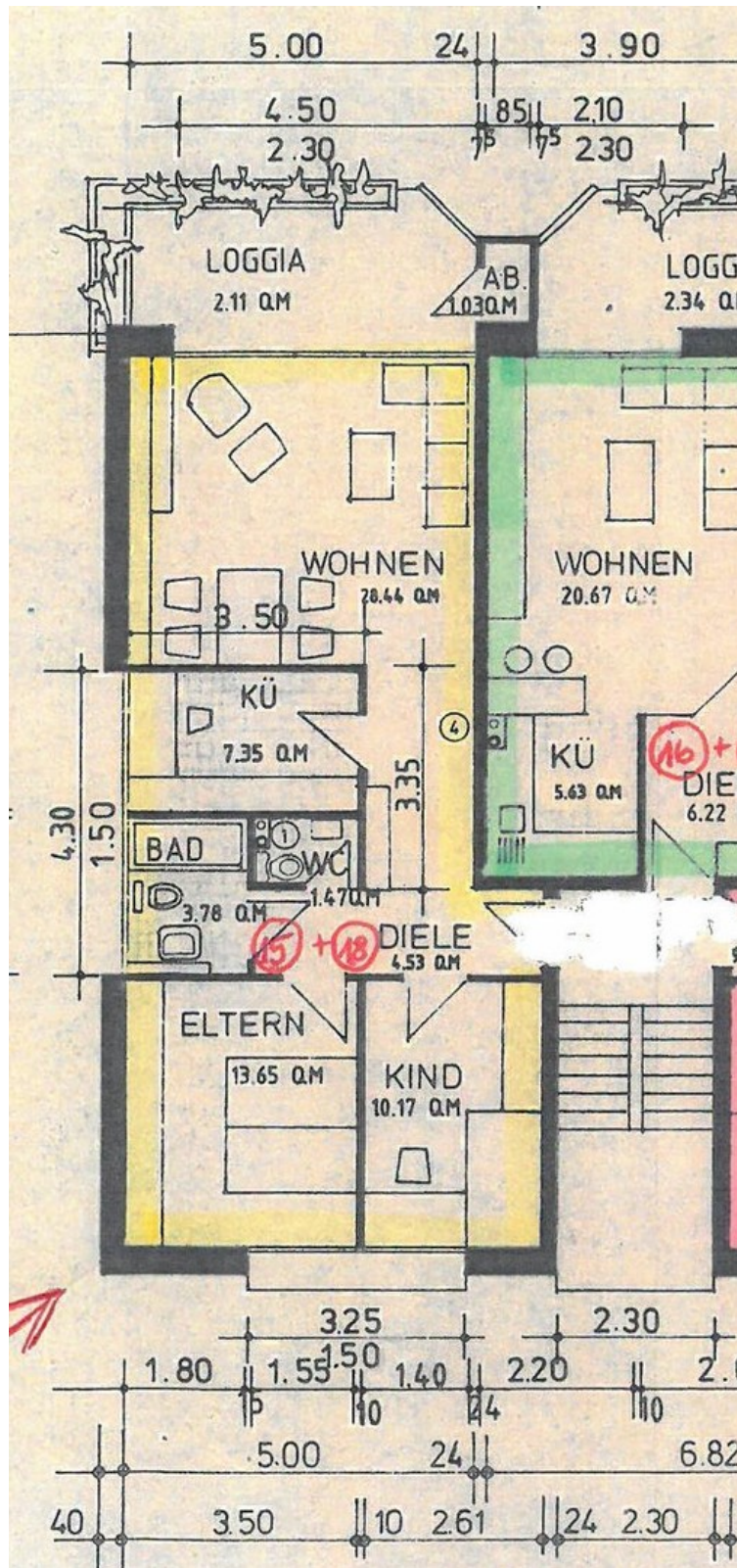


Treppenhaus



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss