

Exposé

Mehrfamilienhaus in Düren

Mehrfamilienhaus als Anlageobjekt in Düren



Objekt-Nr. OM-435841

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

52349 Düren
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.353,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	1,00	Garagen	19
Wohnfläche	848,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit – maklerfrei von privat:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen in Düren, das sich ideal als solide und langfristige Kapitalanlage eignet. Die aktuelle NK Jahresmiete beträgt 68.980€.

Das im Jahr ca. 1960 errichtete Objekt umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 848 m². Die Wohnungen verfügen über funktionale, kompakte Grundrisse mit jeweils ca. 53 m² Wohnfläche und sind alle mit Süd-West Balkon sowie separatem Kellerabteil ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, wodurch keine Heizkostenabrechnung nötig ist.

Zum Objekt gehören zudem 19 Garagen sowie 7 Außenstellplätze, die zusätzliche Einnahmequellen darstellen und die Attraktivität für Mieter erhöhen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand ohne erkennbaren Reparaturstau. Instandhaltungsmaßnahmen wurden laufend und vorausschauend durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute als verlässliches und stabiles Investment präsentiert.

Ein großer Pluspunkt ist die eingespielte Mieterstruktur – viele langjährige Mietparteien tragen zu einem unkomplizierten und stabilen Mietverhältnis bei. Auch die Organisation rund um das Objekt ist effizient: Eine engagierte Hausmeisterin kümmert sich zuverlässig um Pflege und Ordnung, was den Verwaltungsaufwand deutlich reduziert.

Insgesamt handelt es sich um eine unkomplizierte Kapitalanlage mit solider Rendite und weiterem Entwicklungspotenzial – ideal für Investoren, die Wert auf Beständigkeit und planbare Einnahmen legen.

Wichtige Hinweise

- Für das Grundstück liegt eine Altlasteneinstufung vor. Ein Bericht des Umweltamtes liegt vor.
- Der Bereich befindet sich in einem Gebiet, in dem mit Weltkriegstrümmerschutt zu rechnen ist.
- Zudem ist das Gebiet als ehemaliger Standort einer Bleiweißfabrik erfasst.
- Es bestehen keine offenen Mieterstreitigkeiten

Modernisierungen / Zustand

- Fenster wurden ab ca. 1992 erneuert
- Wohnungen wurden bei Mieterwechseln teilweise renoviert
- Gas-Etagenheizungen teilweise erneuert
- Ein Konzept zur energetischen Sanierung der Heizungsanlage liegt vor

(Umstellung auf Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wohnungsstationen,

Kostenschätzung ca. 86.000 € netto, grundsätzlich förderfähig)

- Zentrale Elektroverteilung erneuert
- Lärmschutzwand durch Deutsche Bahn

Weiteres Mieteinnahmepotenzial

- In der aktuellen Aufstellung sind die 7 vermieteten Stellplätze noch nicht berücksichtigt und bieten zusätzliches Einnahmepotenzial.

- Zwei der insgesamt 19 Garagen sind derzeit nicht vermietet, sondern werden aktuell von der Hausmeisterin als Lagerfläche genutzt. Diese Flächen können kurzfristig in die Vermietung überführt werden.

- Der aktuelle Garagenmietzins liegt unter Marktniveau. Eine Anpassung auf ca. 50 € pro Garage und Monat erscheint realistisch.

→ Daraus ergibt sich ein potenzieller Jahresertrag von ca. 11.400 € aus Garagenvermietung.

- Die Wohnungsmieten innerhalb des Objekts sind derzeit uneinheitlich. Durch eine Anpassung auf das aktuell höchste Mietniveau im Objekt ergibt sich bereits kurzfristig eine mögliche Jahresnettokaltmiete von ca. 67.200 €.

- Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis läge bei etwa 6,61 €/m² und damit weiterhin deutlich unter dem aktuellen Marktniveau, sodass auch darüber hinaus weiteres Mietsteigerungspotenzial besteht.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Preisvorstellung wurde nach erneuter Marktanalyse angepasst und ist nun bewusst realistisch angesetzt. Um den Verkaufsprozess effizient zu gestalten, bitten wir ernsthaft Interessenten vor weiterführenden Gesprächen um einen Eigenkapitalnachweis oder eine grundsätzliche Finanzierungsbestätigung.

Wir bitten um Verständnis, dass Anfragen von Maklern derzeit nicht beantwortet werden, da die Vermarktung direkt durch den Eigentümer erfolgt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnlage innerhalb von Düren mit guter Anbindung und gewachsener Infrastruktur.

Das Umfeld ist geprägt von einfacher, bodenständiger Wohnbebauung und bietet ein verlässliches Mietniveau. Die Nähe zur Bahnlinie sorgt für eine gute Erreichbarkeit, gleichzeitig handelt es sich um eine ruhige Wohngegend mit funktionierendem nachbarschaftlichen Umfeld.

Die Stadt Düren liegt zwischen den wirtschaftsstarke Regionen Köln und Aachen und wird auch als „Tor zur Nordeifel“ bezeichnet.

Durch die Autobahn A4 sowie den Bahnhof Düren mit direkten Verbindungen nach Köln und Aachen ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchennische

Exposé - Galerie



Diele

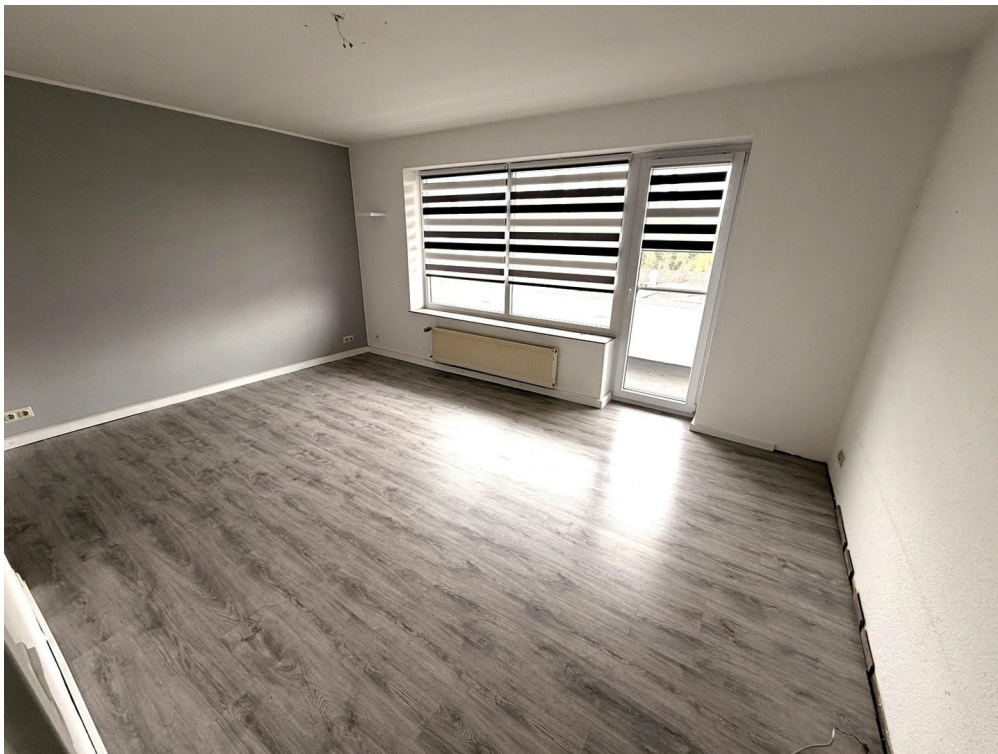


Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dach mit zugang

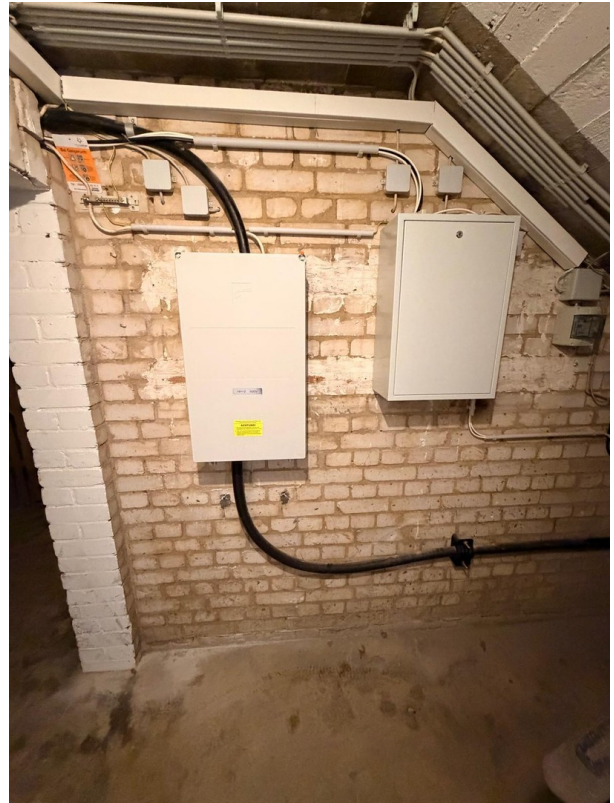


Stromzähleranlage

Exposé - Galerie



Stromzähleranlage

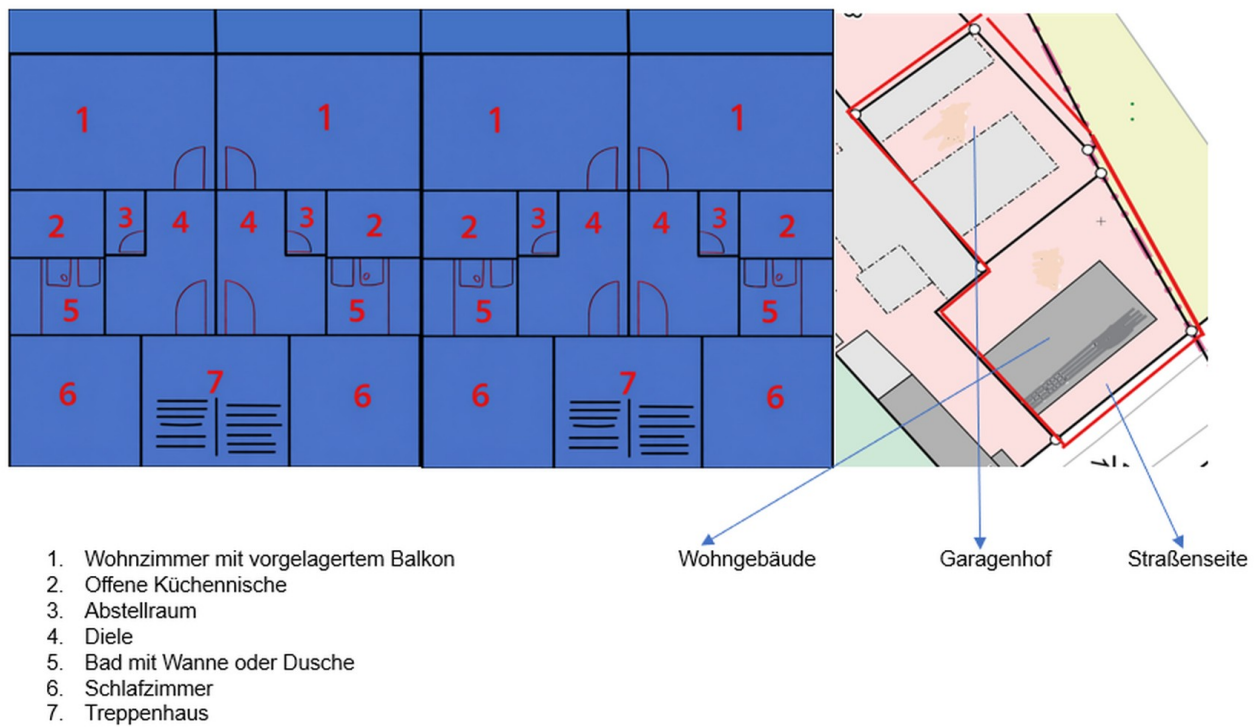


Elektrohausanschluss



Garagenhof

Exposé - Grundrisse



Gebäudehälfte Grundrisskizze