

Exposé

Mehrfamilienhaus in Alsdorf

**Vollvermietetes & neuwertiges MFH mit Photovoltaik in
Neubauqualität als ESG-fähiger Portfolioanker!**



Objekt-Nr. OM-436380

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.650.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Welter

52477 Alsdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.170,00 m ²	Badezimmer	18
Zimmer	46,00	Carports	2
Wohnfläche	1.235,00 m ²	Stellplätze	12
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein seltenes Investment mit außergewöhnlichem Zustand, durchdachter Infrastruktur, solider Mietstruktur und erheblichem Zukunftspotenzial – ideal für Investoren, die Qualität, Sicherheit und nachhaltige Rendite ohne Instandsetzungs- oder Sanierungsstau (Capex) schätzen.

Dieses imposante Mehrfamilienhaus hebt sich in jeder Hinsicht vom Markt ab. Der baulich wie technisch herausragende Zustand ist für ein Objekt dieser Größenordnung absolut untypisch und sucht seinesgleichen. Hier trifft langfristige Werthaltigkeit auf eine Qualität, die man üblicherweise nur bei deutlich kleineren oder jüngeren Immobilien findet – ein echtes Sahnestück für anspruchsvolle Kapitalanleger.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Etagen und zwei separate Gebäudetrakte, jeweils mit eigenem Hauseingang. Durch die Ecklage entsteht nicht nur eine architektonisch attraktive Struktur, sondern auch eine klare funktionale Trennung der Einheiten. Der Hauseingang № 121 ist zur markanten Kreuzung Übacher Weg / Elisabethstraße ausgerichtet, während der Hauseingang № 123 entlang des Übacher Wegs verläuft – eine Lage, die sowohl Sichtbarkeit als auch gute Erreichbarkeit vereint. Die Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt 1.235,02 m². Die genaue Zusammensetzung ist der Flächen- und Mietaufstellung in den Objektunterlagen zu entnehmen.

Wohnungsgrößen nach Zimmerzahl: (insgesamt 36):

4 x 2 Zimmer

10 x 3 Zimmer

2 x 4 Zimmer

Die Ertragslage setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete Wohnungen = 10.522,08 € mntl.

Kaltmiete Stellplätze = 525,00 € mntl.

Zusätzliche Einnahmen Photovoltaik = ca. 750,00 € p.a.

Gesamt = 11.047,08 € + 62,50 € Photovoltaik mntl. (132.564,96 € + 750,00 € Photovoltaik p.a.)

Ein hervorzuhebendes Highlight des Objektes, welches für alle Mieter einen hohen Wohnkomfort und Investoren einen klaren Benefit darstellt: Alle Einheiten verfügen über eine Außenfläche: Ob Loggia, Balkon oder ebenerdige Terrasse. Einen weiteren Höhepunkt stellen die zwei Maisonette-Wohnungen dar. Diese überzeugen nicht nur durch ihren individuellen Grundriss, sondern insbesondere durch ihre großzügigen Loggien, die den Wohnwert deutlich steigern und bei Mietern äußerst gefragt sind.

Das Haus verfügt über eine Photovoltaikanlage, die exklusiv der Maisonette-Wohnung № 16 zugeordnet ist und diese direkt mit Strom versorgt – ein zusätzlicher Mehrwert sowohl aus energetischer als auch aus mietvertraglicher Perspektive. Es entstehen zusätzliche Einnahmen durch die Photovoltaikanlage in Höhe von circa 750 € jährlich.

Im großzügig angelegten Innenhof stehen den Mietern insgesamt zwölf PKW-Stellplätze zur Verfügung, zwei davon überdacht durch Carports. Der hintere Teil des Grundstücks bietet einen separaten, funktional durchdachten Innenhofbereich. Hier befinden sich Fahrradabstellmöglichkeiten, teils offen, teils überdacht und beleuchtet. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen separaten, überdachten Mülltonnenplatz sowie einen weiteren überdachten Außenbereich, der als zusätzliche Abstellfläche dient. Anliegend befindet sich ein innenliegender Lagerraum, ausgestattet mit Ersatzteilen für das Objekt und Hausmeister-Utensilien.

Besonders hervorzuheben ist der abgetrennte Bereich im hinteren Hof, in dem sich zwei originale ISO-Frachtcontainer befinden. Diese werden als Werkstatt und Lager für den Hausmeister genutzt und sind beheizt, isoliert sowie mit Strom und Beleuchtung ausgestattet.

Eine Lösung, die Funktionalität, Ordnung und Effizienz auf vorbildliche Weise vereint und im Bestand äußerst selten anzutreffen ist.

Auch die Mietstruktur ist für Kapitalanleger äußerst attraktiv:

Von den 16 bestehenden Mietverhältnissen sind 9 Einheiten über Staffelmietverträge mit einer jährlichen Steigerung von 2% wertgesichert.

Ausstattung

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und zeichnete sich bereits im Baujahr 1998 durch eine überdurchschnittlich solide und werthaltige Bausubstanz aus. Diese hohe Grundqualität bildet die Basis für den heutigen Zustand der Immobilie, der sich – insbesondere durch die umfassende Modernisierung – mit einem zeitgemäßen Neubaustandard vergleichen lässt.

Im Jahr 2015 wurde das Objekt nahezu vollumfänglich saniert. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten sämtliche wesentlichen Gewerke und führten zu einem technisch wie optisch hochwertigen Gesamtbild. Ausgenommen von der Sanierung blieben lediglich die Heizungsanlage, die sanitären Verrohrungen sowie die Kabelkanäle der Elektrik, die weiterhin aus dem Baujahr stammen und funktionsfähig erhalten sind.

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über einen bewährten und äußerst robusten Gas-Heizkessel des Herstellers De Dietrich. Zum Einsatz kommt das Modell DTG 90 N-NETZ, ein langlebiges und zuverlässiges Gerät mit einer Nennwärmeleistung von 90 kW, betrieben mit Erdgas H. Die Anlage stammt aus 07/1998, ist als CE-0085 zertifiziert und gilt als solide Technik mit hoher Betriebssicherheit – ein wichtiger Faktor für kalkulierbare Betriebskosten. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Radiatoren.

Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine Photovoltaikanlage mit einem dreiphasigen PV-Stringwechselrichter der Serie „Fronius Symo“ des renommierten Herstellers Fronius. Die Anlage ist netzgekoppelt ausgeführt und unterstreicht den nachhaltigen und zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Sicherheit insbesondere den Brandschutz gelegt: Beide Treppenhäuser verfügen über eine moderne Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA), die an der Decke installiert ist und den aktuellen Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und weist keine Alt- oder Baulasten auf. Die unterirdische Erschließung erfolgt über ein Einrohrsystem, das übersichtlich und wartungsarm ausgeführt ist.

Insgesamt präsentiert sich die Objektausstattung als außergewöhnlich hochwertig, technisch durchdacht und nachhaltig werthaltig – eine Kombination, die in dieser Form und Qualität bei Mehrfamilienhäusern dieser Größenordnung nur selten anzutreffen ist.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in gefragter Wohnlage von Alsdorf, im Übacher Weg 121–123. Hier ist langfristig mit weiterer Wertentwicklung zu rechnen! Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnbebauung mit überwiegend Mehrfamilien- und gepflegten Einfamilienhäusern. Die Wohngegend erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit bei Mietern verschiedenster Altersgruppen, was eine nachhaltig stabile Vermietbarkeit gewährleistet.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in kurzer Distanz und sind schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen liegen ebenfalls im nahen Umfeld und unterstreichen die hohe Wohnqualität der Lage.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44 und A4 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Aachen, Eschweiler, Herzogenrath und in die Niederlande. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut erschlossen;

Busverbindungen ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Alsdorfer Stadtkern sowie umliegende Städte und Gemeinden.

Als regionaler Standortvorteil bietet Alsdorf eine attraktive Mischung aus urbaner Nähe und hohem Freizeitwert. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zudem profitieren Bewohner von der Nähe zur Städteregion Aachen, einem wirtschaftlich starken Raum mit Universitäts-, Forschungs- und Arbeitsstandorten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die sehr gute Infrastruktur, eine starke regionale Anbindung sowie eine langfristig attraktive Vermietbarkeit – ideale Voraussetzungen für eine werthaltige Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Hinterhof & Stellplätze



Hinterhof & Stellplätze

Exposé - Galerie



Hinterhof & Stellplätze

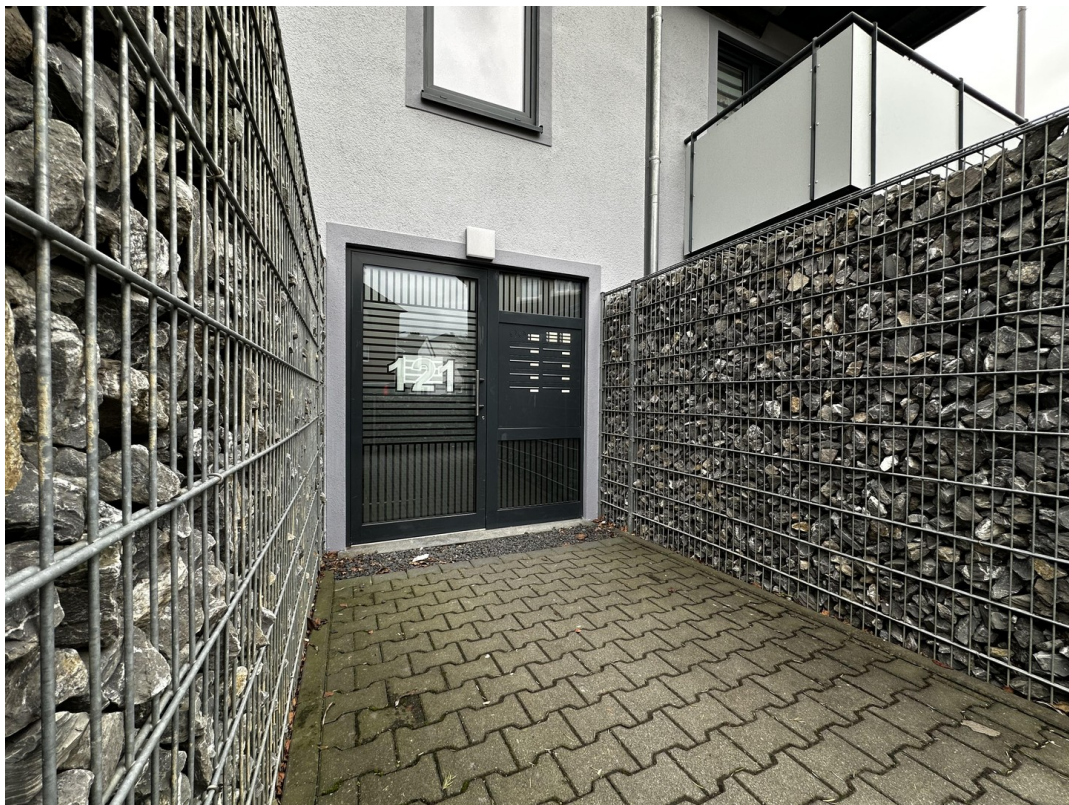


Mehrzweckcontainer

Exposé - Galerie



Mehrzweckcontainer



Hauseingang № 121

Exposé - Galerie



Treppenhaus № 121



Treppenhaus № 121

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnung № 123



Maisonette-Wohnung № 123

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnung № 123



Maisonette-Wohnung № 123

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnung № 123



Maisonette-Wohnung № 123

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnung № 123



Maisonette-Wohnung № 123

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnung № 123



Maisonette-Wohnung № 123

Exposé - Galerie



Hauseingang № 123



Treppenhaus № 123

Exposé - Galerie



Treppenhaus № 123



Etagenwohnung 1. OG № 123

Exposé - Galerie



Etagenwohnung 1. OG № 123



Etagenwohnung 1. OG № 123

Exposé - Galerie



Etagenwohnung 1. OG № 123



Etagenwohnung 1. OG № 123

Exposé - Galerie



Etagenwohnung 1. OG № 123



Etagenwohnung 1. OG № 123

Exposé - Galerie



Etagenwohnung 1. OG № 123



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Erdgeschosswohnung № 121

Exposé - Galerie



Erdgeschosswohnung № 121



Erdgeschosswohnung № 121

Exposé - Galerie



Erdgeschosswohnung № 121



Erdgeschosswohnung № 121

Exposé - Galerie



Erdgeschosswohnung № 121



Erdgeschosswohnung № 121

Exposé - Galerie



Fahrradabstellung



Mülltonnenbereich

Exposé - Galerie



Abstellraum



Heizungsanlage

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung