

Exposé

Mehrfamilienhaus in Roetgen

**Roetgen Mehrfamilienhaus mit hoher zu 90%
steuerfreier Ek-Rendite in guter Lage**



Objekt-Nr. OM-437354

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

52159 Roetgen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Carports	1
Grundstücksfläche	380,00 m²	Stellplätze	2
Etagen	2	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	203,00 m²	Nettomiete Soll	23.100
Energieträger	Strom	Nettomiete Ist	23.100
Preis pro m²	2.360,00 €	X-fache Mieteinn.	20,80
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	2.520 €
Modernisierung Jahr	2022	Nicht umlegbare BK	480 €
Zustand	renoviert	Anzahl Einheiten	4
Gesamtfläche	230,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen:

1. EG 3,5-Zi.-Whg. 65qm EBK, Terrasse, Garten, +1 PKW-Stellplatz
2. OG 3,5-Zi.-Whg. 61 qm Gartenmitbenutzung +1 Carport-Stellplatz
3. DG 2,5-Zi.-Whg. 45 qm Vorgarten-/Terrassenmitbenutzung vorne, +1 PKW-Stellplatz
4. UG 2-Zi.-Whg. 32qm Vollmöbliert Vorgarten-/Terrassenmitbenutzung vorne

Grundstück 380qm,

Baujahr 2001

Supermarkt + Bäckerei ca. 50 m, Bushaltestelle Schnellbusse Nach Aachen und Monschau 120m,

Zugang zur 150 km Fahrradroute von Aachen nach Luxemburg 100m

Zugang zur 300 km Eifelsteig-Wanderweg von Aachen nach Luxemburg 140m

Zugang zu den Wäldern der Nordeifel 400m

Mehrere Kindergärten 1,3-1,8km im Ort

Weiterführende Schule Sekundarstufe I+II bis 13. Klasse Abitur 1,3 km im Ort

CO₂-neutrale IR-Heizungen Energieeffizienzklasse „A“

Massiver Bau mit 24cm Hohlblockziegel + Wärmedämmung + 11,5cm Klinkervorsatz

Alle Räume gefliest, EG + OG Bad mit Badewannen, DG und UG mit Duschen

Ideal für Kapitalanleger ! Denn durch das günstige Verhältnis von Kaltmiete von

23.100 Euro p.a. im Verhältnis zum Kaufpreis ergibt sich bei einer Finanzierung mit 30% Eigenkapital eine Eigenkapitalrendite von 7,6%, die durch AfA und Zinsen zu 100% zu 90% (!) steuerfrei ist

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 das Haus nach 10 Jahren steuerfrei verkauft werden kann, ergibt sich eine zusätzliche Eigenkapitalrendite von 6,6% p.a. zu 100% steuerfrei

D.h. Die Eigenkapitalrendite aus der steigenden Kaltmiete beträgt steuerfrei 7,6% zuzüglich der ebenfalls steuerfreien Rendite aus der jährlichen Wertsteigerung von 6,6% insgesamt = 14,2%, davon sind nur 10% von der Mietrendite steuerpflichtig.

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)

Das Haus war und ist immer vermietet. Die Mieten werden immer pünktlich gezahlt, auch eventuelle Nebenkostennachzahlungen.

Endenergiebedarf

33,5 kWh/(m²*a) 2023/2024

Energie-effizienz-klasse "A"

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

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

Vielen Dank

Lage

Lage:

Roetgen: Vorort im Süden von Bad Aachen

nur 20 Min. zur Aachener City mit dem Auto oder Schnellbus,

Ideale Wohnlage im Grünen in Waldnähe, trotzdem stadtnah zur Aachener City

Die Bushaltestelle mit Schnellbus (ca. 20-25 Min.) nach Aachen nur 120m vom Haus

Roetgen, ist das Tor zum Nationalpark Nordeifel!

Ein Vorort im Süden von Bad Aachen mit sehr guter Infrastruktur, mehrere Fachärzte, Allgemeinmediziner und Zahnärzte, sowie mehrere Kitas und 2 Schulen

Die bekannte Roetgen-Therme mit SPA, inkl. diverse Saunen und großzügiger Außenanlage mit Außenschwimmbecken und dem Hotel Zur Post ist nur 150m, - die beliebte Pizzeria "La Rustica" nur 140 m entfernt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 400-500 m, u.a. Aldi, Netto, Norma, EDEKA, Drogeriemarkt DM, Bioladen Speisekammer, Getränkemarkt usw...

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Beispiel Mieterküche

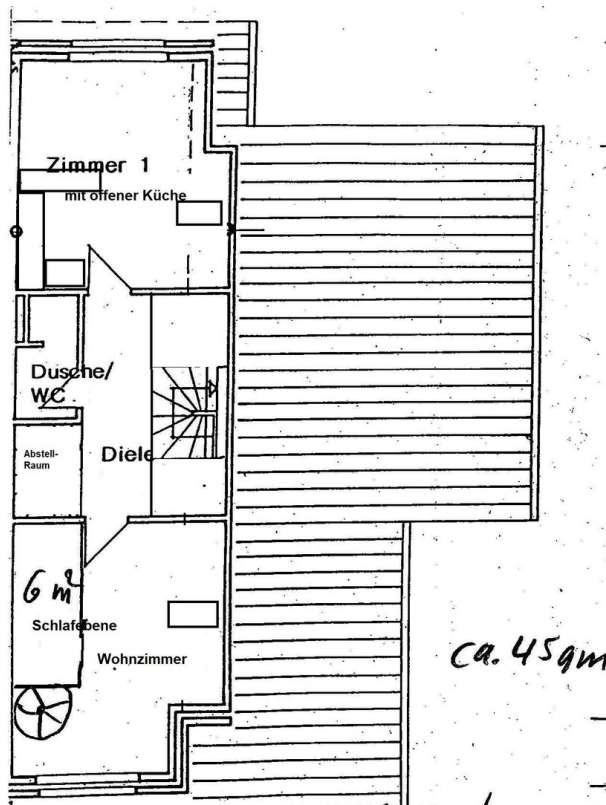


Beispiel Schlafzimmer

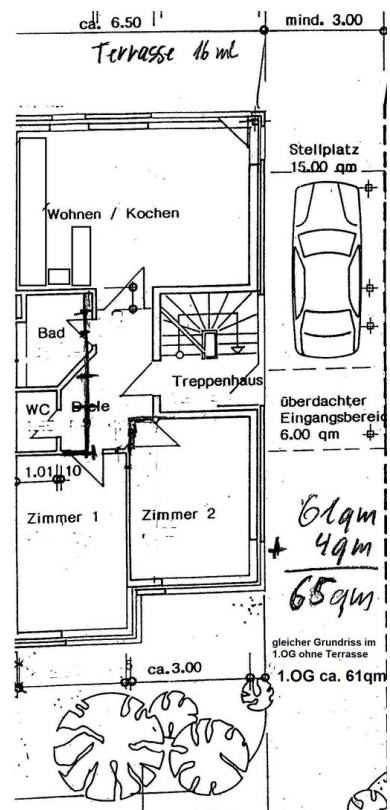
Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer

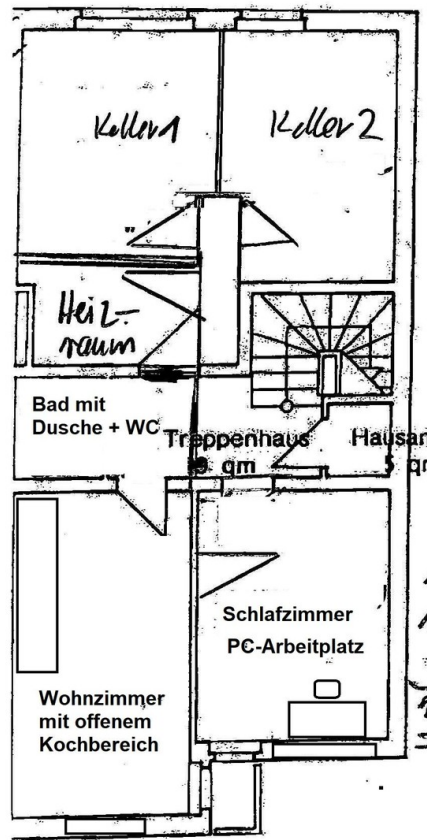


Grundriss DG



Grundriss EG und 1.OG

Exposé - Galerie



Grundriss UG



Beispiel Einbauküche

Exposé - Galerie

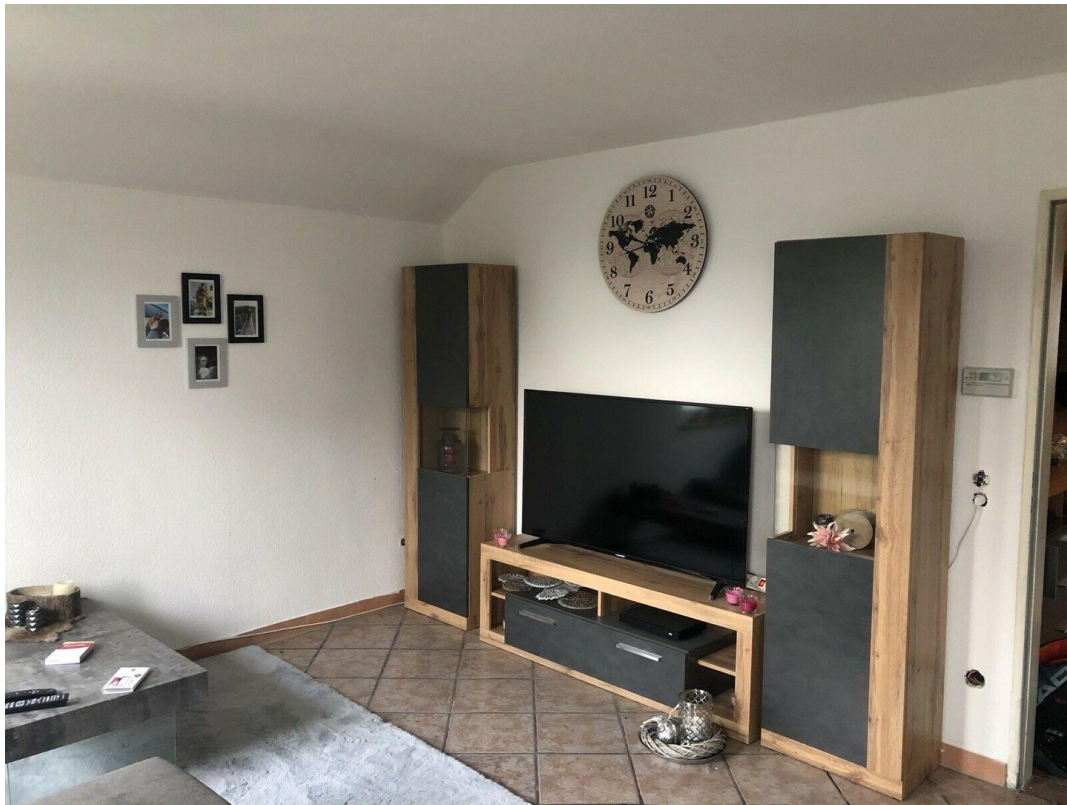


Beispiel Badezimmer



Beispiel Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer



Ansicht von der Gartenseite



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Ansicht von vorne Zufahrt



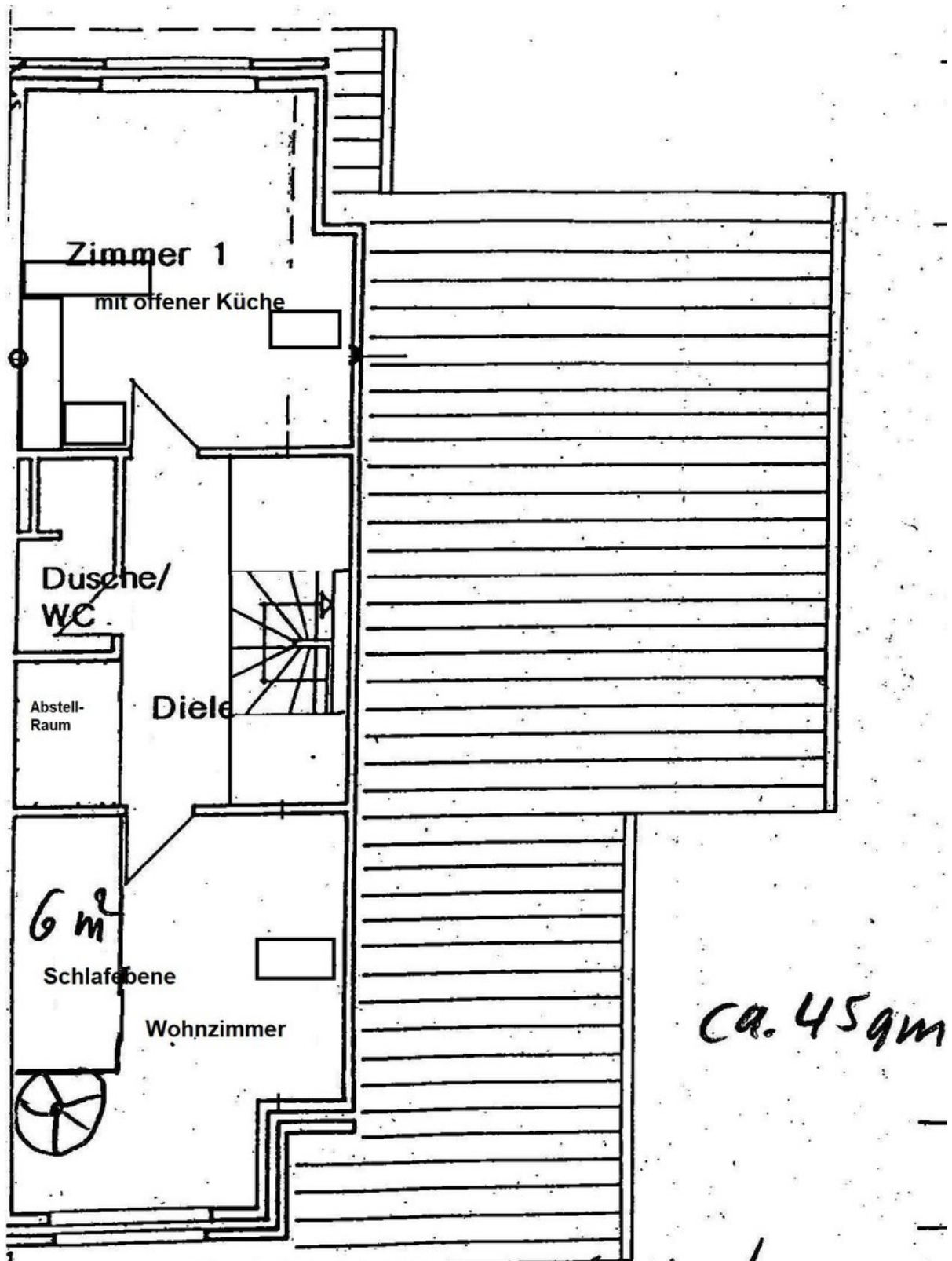
Zugang Schafebene DG-Whg

Exposé - Galerie

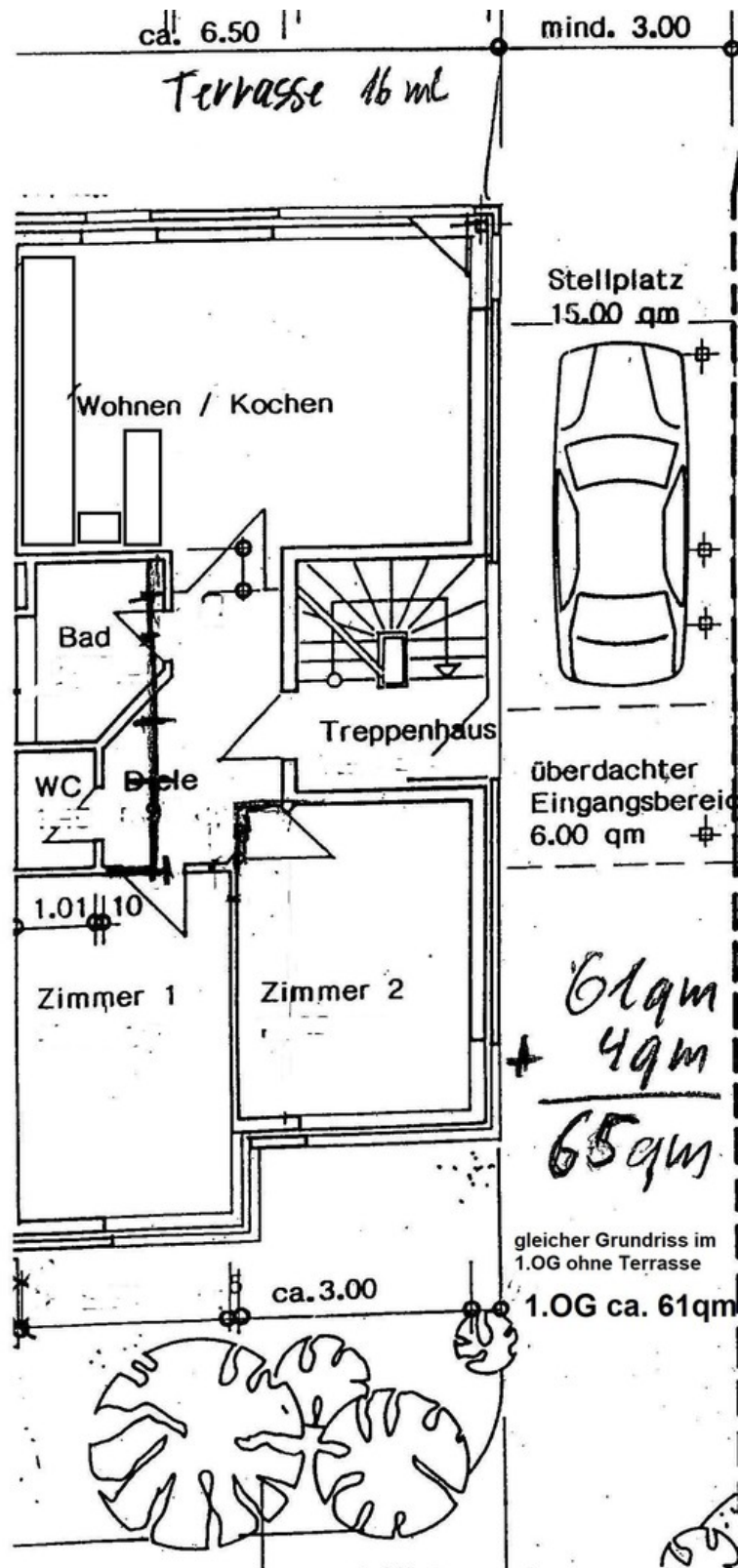


Beispiel Wohnzimmer DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

