

Exposé

Mehrfamilienhaus in Aachen

Wohninvestment mit Perspektive – Modernes Mehrfamilienhaus mit 9 Eigentumswohnungen & Gewerbeeinheit

KAPITALANLAGE MIT PERSPEKTIVE

Modernes Wohn- & Geschäftshaus in **Aachen-Eilendorf**

-  **9 EIGENTUMSWOHNUMGEN**
bereits aufgeteilt nach WEG
-  **CA. 927 M² WOHNFLÄCHE**
zzgl. Nutzflächen
-  **JAHRESKALTMIETE**
94.062 €
-  **GEWERBLICH NUTZBARE FLÄCHE**
zusätzliche Ertragschance
-  **GEFRAGTE LAGE**
stabile Nachfrage & gute Anbindung

 **VERKAUF PROVISIONSFREI**
– KEINE MAKLERGEBÜHR FÜR DEN KÄUFER



Objekt-Nr. **OM-450157**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.490.000 €**

52080 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| Baujahr | 2004 | Energieträger | Gas |
| Grundstücksfläche | 727,00 m ² | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 30,00 | Heizung | Zentralheizung |
| Wohnfläche | 930,00 m ² | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanlage. Substanz. Entwicklungsoption.

In gefragter Lage von Aachen-Eilendorf präsentiert sich dieses moderne Wohn- und Geschäftshaus als seltene Gelegenheit für Investoren, die nachhaltige Mieterträge mit strategischem Wertsteigerungspotenzial verbinden möchten.

Die Immobilie vereint architektonische Modernität, solide Ertragskraft und maximale Flexibilität:

9 bereits in Eigentumswohnungen aufgeteilte Wohneinheiten sowie eine gewerblich nutzbare Fläche schaffen ideale Voraussetzungen für langfristigen Bestandsaufbau ebenso wie für renditestarke Exit-Strategien durch Einzelverwertung.

Einheit Wohnfläche

W1 101,91 m²

W2 121,98 m²

W3 93,52 m²

W4 97,18 m²

W5 110,09 m²

W6 105,66 m²

W7 155,82 m²

W8 46,97 m²

W9 94,51 m²

Top 5 Investment-Highlights

Teilungserklärung bereits vorhanden

Alle Wohneinheiten sind bereits als einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt – ein erheblicher Vorteil für:

Späteren Einzelverkauf

Beleihung

Flexible Exit-Strategien

Sukzessive Wertrealisierung

Massive Wohnfläche

Wohnfläche gesamt: 927,64 m²

Nutzfläche gesamt: 473,52 m²

Gesamtfläche: ca. 1.401,16 m²

Attraktive Wohnungsgrößen

Von ca. 47 m² bis ca. 156 m²:

 Ideal für Familien

 Attraktiv für Paare

Perfekt für Expats

Hervorragend für hochwertige Vermietung

Käuferfreundlich:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei – keine Maklergebühren für den Erwerber.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wirtschaftlichkeit

Aktuelle Kennzahlen:

Jahreskaltmiete: 94.062 €

Solider Ist-Ertrag

Mietsteigerungspotenzial

Perspektive durch:

Neuvermietung

Optimierung

Einzelprivatisierung

Ausführliche Unterlagen, Mietübersichten sowie Teilungsunterlagen erhalten qualifizierte Interessenten gerne auf Anfrage.

Käuferfreundlich:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei – keine Maklergebühren für den Erwerber.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in gefragter Wohnlage von Aachen-Eilendorf, einem etablierten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur:

schnelle Anbindung an Aachen-Zentrum

Autobahnanschluss A44 / A4

gute ÖPNV-Verbindungen

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte

hohe Nachfrage bei Familien, Berufspendlern und internationalen Fachkräften

Eilendorf verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit und zählt zu den stabilen Mikrolagen im Aachener Immobilienmarkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 84,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

