

Exposé

Mehrfamilienhaus in Simmerath

Attraktives Mehrfamilienhaus in direkter Seelage am Rursee – 9 Wohneinheiten in Simmerath-Einruhr



Objekt-Nr. OM-455363

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.500.000 €**

52152 Simmerath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	655,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	17,00	Stellplätze	8
Wohnfläche	497,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten befindet sich in absolut begehrter Lage von Simmerath-Einruhr – direkt am Rursee. Die besondere Kombination aus naturnahem Wohnen, touristisch attraktiver Umgebung und stabilen Mieteinnahmen macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Kapitalanleger.

Die Immobilie verfügt über insgesamt ca. 497 m² Wohnfläche, verteilt auf neun Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und attraktiven Grundrissen. Jede Wohneinheit ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Vier Wohnungen verfügen zusätzlich über einen eigenen Balkon mit angenehmem Außenbereich. Eine weitere Wohnung bietet eine Terrasse sowie einen separaten Eingang und vermittelt dadurch nahezu Hauscharakter.

Die aktuelle Netto-Jahresmiete beträgt 58.212 € zzgl. Nebenkosten und bietet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Besonders interessant: Eine der 49 m² großen Wohnungen wird derzeit erfolgreich als voll ausgestattete und vollständig möblierte Ferienwohnung betrieben. Zusätzlich ist eine weitere 42 m² große Einheit dauerhaft als möblierte Ferienwohnung vermietet. Dadurch bietet die Immobilie neben klassischen Mieteinnahmen zusätzlich attraktives Potenzial im Bereich Ferienvermietung und touristischer Nutzung.

Wohnungsgrößen:

- * 120 m²
- * 73 m²
- * 54 m²
- * 49 m²
- * 47 m²
- * 42 m²
- * 42 m²
- * 35 m²
- * 35 m²

Vor dem Gebäude befinden sich mehrere Stellplätze für Bewohner und Besucher. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung. Die Immobilie befindet sich in einem soliden und gepflegten Gesamtzustand.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

Modernisierungen & Sanierungen:

- 1983: Vollständige Erneuerung und Modernisierung des Wasserleitungssystems
- 1983: Vollständige Erneuerung und Modernisierung des Elektroleitungssystems
- 2001: Einbau einer Ölzentralheizung
- 2004: Isolierung/Dämmung der Fassade
- 2004: Modernisierung der Bäder
- 2004: Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung
- 2011: Dach neu eingedeckt
- 2011: Fassadenanstrich

- 2012: Sanierung des Südbalkons

- 2025: Neue Brandwarnanlage

Highlights auf einen Blick:

- Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Direkte Seelage am Rursee
- Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial
- Netto-Jahresmiete: 58.212 €
- Ca. 497 m² Wohnfläche
- Alle Wohnungen mit Einbauküche
- 4 Balkone + 1 Terrasse mit separatem Eingang
- Teilweise möblierte Ferienwohnungsnutzung
- 8 Stellplätze direkt am Haus
- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen
- Beliebte Wohn- und Ferienregion der Eifel
- Modernisierungspotenzial zur weiteren Wertsteigerung

Eine seltene Gelegenheit in außergewöhnlicher Lage – ideal für Investoren mit Blick auf langfristige Wertstabilität, attraktive Mieteinnahmen und zusätzliches Potenzial im Bereich Ferienvermietung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Verkauf im Familienauftrag

Lage

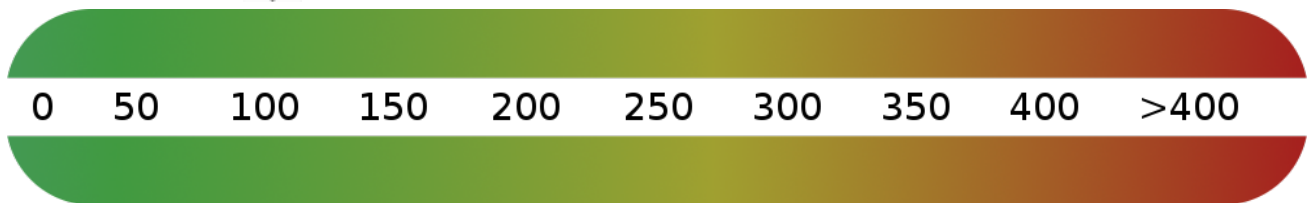
Die Lage direkt am See, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Umgebung der Eifel, sorgt sowohl bei Mietern als auch bei Feriengästen für eine dauerhaft hohe Attraktivität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Wanderwege sowie Freizeitangebote rund um den Rursee befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	105,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ansicht einer Wohnung

Exposé - Galerie



Küche einer Wohnung



Ansicht einer Wohnung

Exposé - Galerie



Bad



Balkon

Exposé - Galerie



Ansicht einer Wohnung



Ausblick

Exposé - Galerie



Ansicht einer Wohnung



Küche einer Wohnung

Exposé - Galerie



Ansicht einer Wohnung



Bad

Exposé - Galerie



Bad aus einer Wohnung



Balkon vorne mit Seeblick

Exposé - Galerie

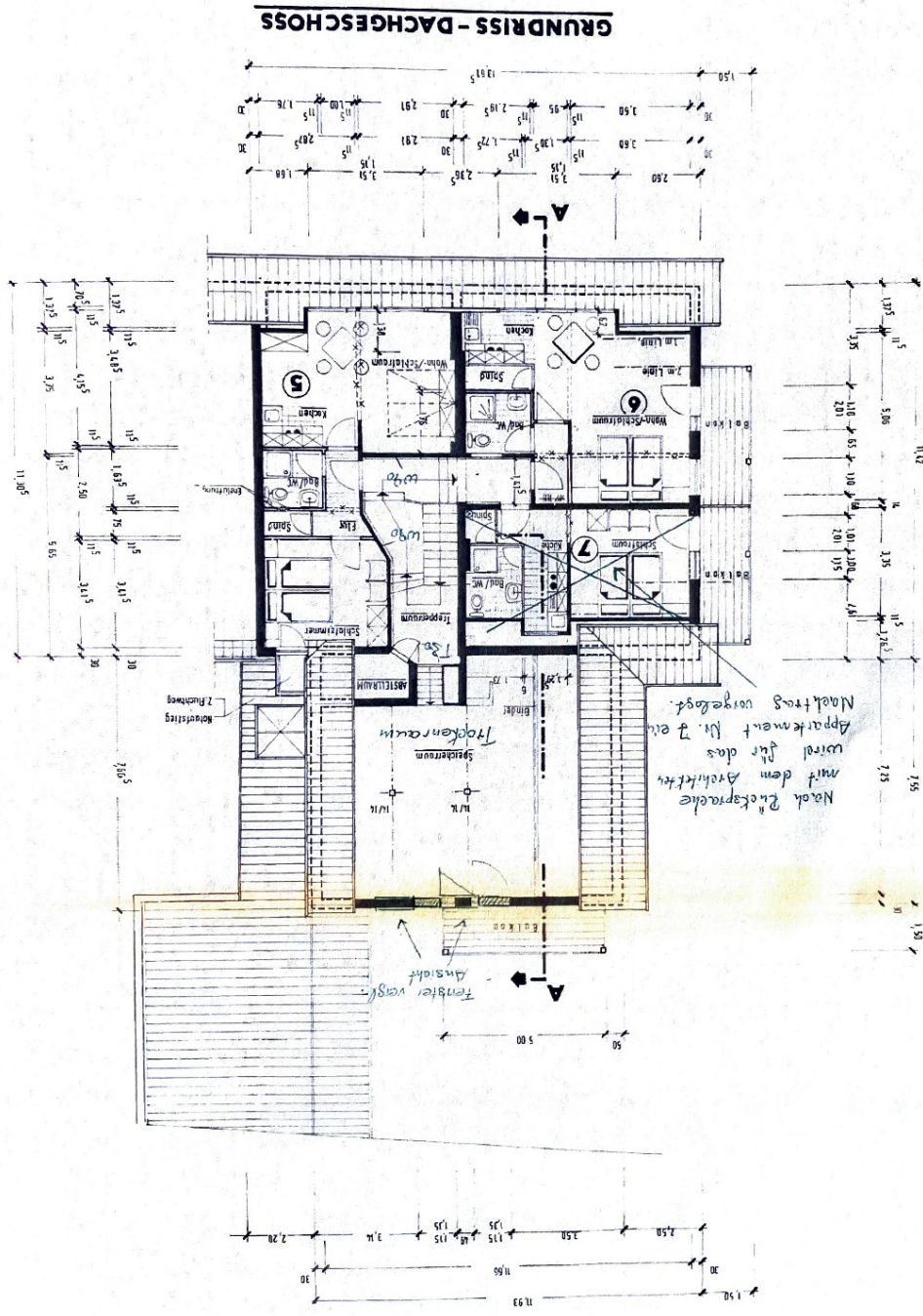


Ferienwohnung Wohnzimmer

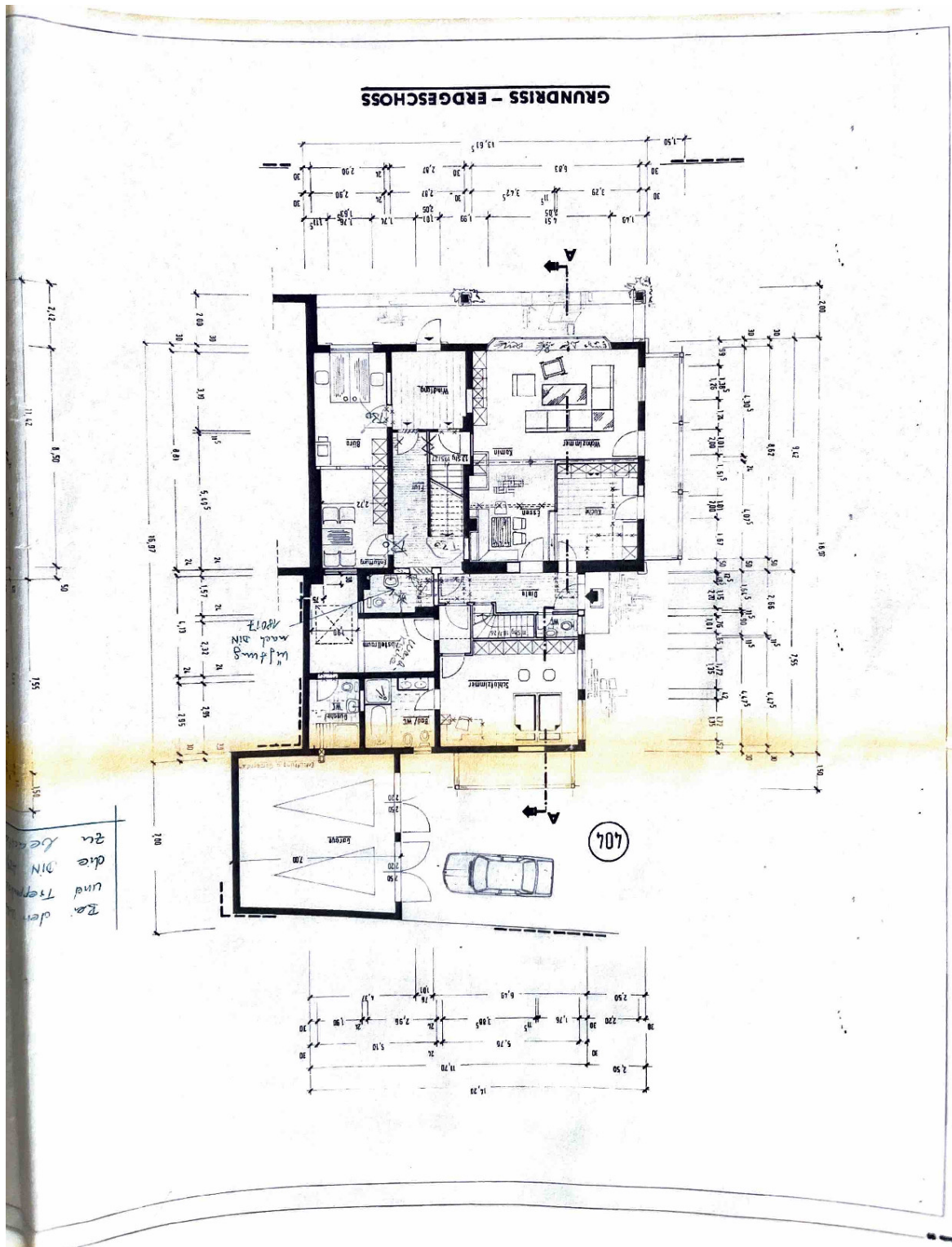


Küche Ferienwohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ING-BÜRO TONI HENSEN 5107 Sinnerath - Eintrich		DER BAUFÜHRER: Ing. Kurt Kepma	
BAUVERFAHREN 5107 Sinnerath - Eintrich, Fachhochschule in DEAN		BAUWERK Herr Norbert Becker in Eintrich	
BAUVERFAHREN 5107 Sinnerath - Eintrich, Fachhochschule in DEAN		BAUWERK Herr Norbert Becker in Eintrich	
BAUVERFAHREN 5107 Sinnerath - Eintrich, Fachhochschule in DEAN		BAUWERK Herr Norbert Becker in Eintrich	

GRUNDRISS - OBERGESCHOSS

