

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Würselen

### Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal in zentraler Lage



Objekt-Nr. **OM-463560**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **379.000 €**

Kaiserstraße 58  
52146 Würselen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1908	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Würselen. Die Immobilie wurde 1908 errichtet und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 199m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohneinheiten, Ladenlokal sowie einen Keller.

Das Erdgeschoss beherbergt ein gut sichtbares und vermietetes Ladenlokal mit einer Fläche von ca. 70m<sup>2</sup>. Die Gewerbeinheit profitiert von der frequentierten Lage und einer großzügigen Schaufensterfront.

Das Ladenlokal wurde modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Im Obergeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Dachgeschoss bietet eine weitere modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 46m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 1.525€ was einer Jahresnettokaltmiete von 18.300€ entspricht. Damit eignet sich das Objekt besonders für ein Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer Immobilie mit sofortigen und gesicherten Mieteinnahmen sind.

Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen.

Die Zentrale Lage in Würselen mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie einer guten Anbindung an Aachen und die umliegenden Städte macht die Immobilie sowohl für Gewerbemieter als auch für Wohnraummieter attraktiv.

### Aufteilung

- Ladenlokal (Erdgeschoss) ca. 70m<sup>2</sup>
- Wohnung 1 (Obergeschoss) ca. 55m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 (Dachgeschoss) ca. 46m<sup>2</sup>
- Keller ca. 28m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich als gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit einer ausgewogenen Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Das Ladenlokal sowie die Dachgeschosswohnung wurden bereits modernisiert. Die vorhandenen Gas-Etagenheizungen ermöglichen eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten durch die jeweiligen Nutzer. Der Keller bietet zusätzliche Lager- und Nutzflächen. Insgesamt handelt es sich um ein renditestarkes Anlageobjekt mit weiterem Entwicklungspotential.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage von Würselen an der Kaiserstraße, einer etablierten Geschäfts- und Wohnanlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Banken, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Würselen liegt im Städtedreieck Aachen, Herzogenrath und Alsdorf und zählt zu den gefragten Wohn- und Gewerbestandorten der Region Aachen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahn A4 und A44 ermöglicht schnelle Erreichbarkeit der Städte Aachen, Köln, Düsseldorf sowie die benachbarte Niederlande und Belgiens.

### Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	166,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



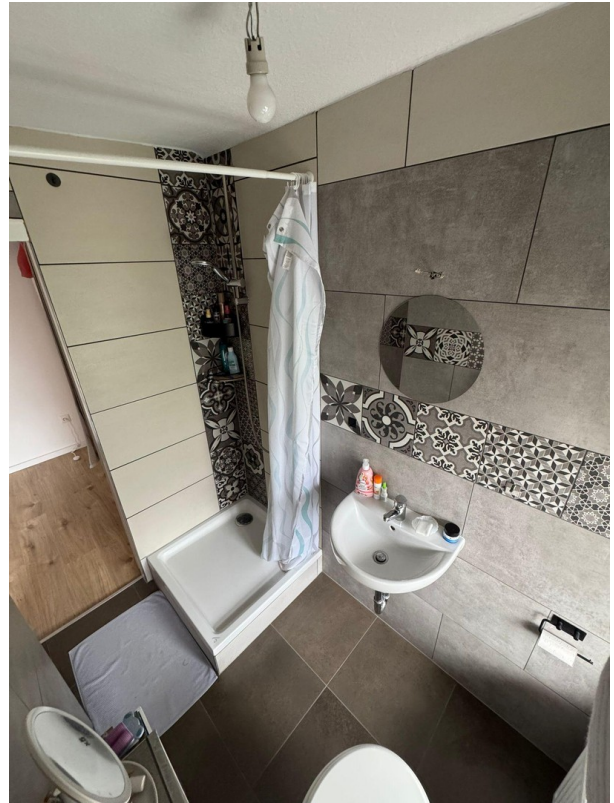
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



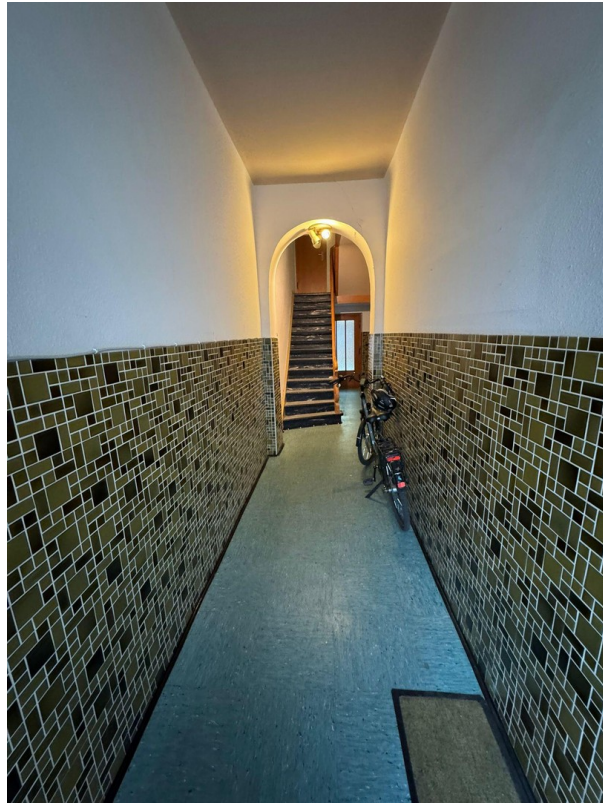
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

