



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-G0e-51111

## **Vermietetes 5-Familienhaus in guter Wohnlage - Steigerungspotenzial vorhanden**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**519.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>370,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>70,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>767,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>11,0</b>                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>6,0</b>                    |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>5,0</b>                    |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>5,0</b>                    |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>5,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1925</b>                   |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>               |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2018</b>                   |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>               |
| <b>WG-Geeignet</b>           |                               |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Laminat, Fliesen</b>       |
| <b>Kamin</b>                 |                               |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>                |
| <b>Befeuerung</b>            | <b>Gas</b>                    |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Freiplatz</b>      |
| <b>Barrierefrei</b>          |                               |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                 |
| <b>Abstellraum</b>           |                               |
| <b>Gäste-WC</b>              |                               |

### **Energieausweis**

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>10.10.2032</b>        |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>               |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>E</b>                 |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>10.10.2022</b>        |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>       |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Im Herzen des Aachener Landes im Dreiländereck, unmittelbar an der Grenze zu den Niederlanden gelegen, bietet Herzogenrath Bewohnern und Gästen gleichermaßen ein breites Spektrum an kulturellen und kulinarischen Freizeitmöglichkeiten.*

*Die umliegenden Naturschutzgebiete und der nahegelegene Blausteinsee laden zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein, während die historische Altstadt Aachens mit ihren gepflasterten Gassen und traditionellen Fachwerkhäusern eine reiche Geschichte zum Erkunden bereithält.*

*Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit schnellem Zugang zu den Autobahnen A4 und A44 sowie zum internationalen Flughafen Aachen-Maastricht. Dies ermöglicht nicht nur eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden, größeren Städte wie Aachen, Maastricht und Köln, sondern auch eine reibungslose Anbindung an das europäische Verkehrsnetz.*

*Für Familien bietet die Stadt ein vielfältiges Bildungsangebot, von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen. Zudem sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe, was das tägliche Leben komfortabel gestaltet.*

*Herzogenrath ist ein Ort, der für Menschen aller Lebensphasen etwas zu bieten hat. Egal, ob Sie die Nähe zu pulsierenden Städten schätzen oder die Ruhe und Schönheit der Natur genießen möchten, die Region verspricht Lebensqualität. Willkommen in einer Umgebung, die Heimat und Inspiration vereint.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Willkommen zu Ihrer potenziellen Investitionsmöglichkeit, das sich als äußerst attraktive Kapitalanlage präsentiert. Dieses solide Gebäude wurde im Jahr 1925 erbaut und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 767,00 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 370 m<sup>2</sup> und ist in fünf Wohnbereiche aufgeteilt. Die Wohnbereiche variieren in ihrer Größe zwischen 69 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup>. Sämtliche Wohnungen sind vollständig vermietet, was eine sofortige Einnahmequelle für den Investor darstellt. Mit einer Rendite von ca. 4,46 % bietet dieses Mehrfamilienhaus eine solide und attraktive Kapitalanlage. Es existiert ein hohes Steigerungspotenzial der Rendite laut Mietverträge. Die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum in der Region und die vielfältigen Vermietungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer zuverlässigen Investition.*

*Jede Wohnung verfügt über einen separaten Wohnungseingangsbereich, begehbar über den dazugehörigen Terrassenbereich oder dem gemeinschaftlichen Treppenaufgang. Zudem steht eine Doppelgarage und mehrere Stellplätze zu jeder Wohnung zur Verfügung, Ein weiterer Pluspunkt dieses Mehrfamilienhauses ist der zusätzliche Wärmeschutznachweis, der bestätigt, dass das Gebäude einen erhöhten Energiestandard aufweist.*

*Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in den lukrativen Immobilienmarkt zu investieren und Ihr Portfolio zu diversifizieren. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und Ihre Investition zu sichern!*

## Ausstattung

*Entdecken Sie hier die Chance, eine attraktive Rendite in Herzogenrath zu erzielen. Das Mehrfamilienhaus bietet eine stabile Einkommensquelle und langfristiges Wachstumspotenzial in einer aufstrebenden Gemeinde.*

*Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie kurz zusammengefasst:*

- Mehrfamilienhaus
- Kapitalanlage
- Baujahr: 1925
- Rendite: ca. 4,46 %
- Wohnfläche insgesamt: ca. 370 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 767,00 m<sup>2</sup>
  
- fünf Wohneinheiten
- Erdgeschosswohnung hinten links: 71 m<sup>2</sup>
- Erdgeschosswohnung links: 77 m<sup>2</sup>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- Erdgeschosswohnung rechts: 70 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss links: 69 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss rechts: 83 m<sup>2</sup>
- 11 Zimmer
- 1-2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, WC, mit Terrasse
- WE zwischen 2010 und 2011 neu erstellt (Kernsanierung und Nutzungsänderung)
  
- Wärme Schutznachweis
- Schemikalische Horizontalsperrwand (Schutz vor Feuchtigkeit)
- Präventivmaßnahmen gegen Feuchtigkeit sind erbracht
- Kalzium Silikat platten eingearbeitet
- alle Wohnungen sind vermietet
- Erneuerung der Heizungsanlage 2018
- Gas - Zentralheizung
- Dachterrassen erneuert 2021
- Dach komplett neu aufgesattelt und neu eingedeckt 2005 (Vorbesitzer)
- Dachbalken versiegelt
- Fassade Obergeschoss 2022
- Fassade Hof Einfahrt, Fugen teilweise erneuert und komplett versiegelt.
- Vordere Fassade gestrichen 2017
- eine Doppelgarage
- fünf Stellplätze
- laufende Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen
- adäquate Wohnungsgrößen, die nachhaltig vermietet werden
- das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namen unseren virtuellen Rundgang an:**

**<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3067807?accessKey=6662>**

**Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die aktuellen Mieter erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.**

**Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?**

**Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.**

**Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Gülhan Özdemir  
015125674368**

**Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen  
Theaterstraße 46  
52062 Aachen**

**Wir freuen uns auf Sie!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



| Objektdaten: Schmiedstraße.31, 52134 Herzogenrath |                    |              |                     |             |          |                    |                   |            |  |
|---|--------------------|--------------|---------------------|-------------|----------|--------------------|-------------------|------------|--|
| Stand 28.04.2024                                  |                    |              |                     |             |          |                    |                   |            |  |
|   | Mietfläche         | Stellplätze  | NKM /m <sup>2</sup> | NKM / Monat | NK - VZ  | Stellplatz/ Garage | Warmmiete / Monat | Mietbeginn |  |
| OG Rechts   | 83 m <sup>2</sup>  | 2            | 5,42 €              | 450,00 €    | 245,00 € | 25,00 €            | 720,00 €          | 4/25/10    |  |
| EG Rechts   | 70 m <sup>2</sup>  | 1            | 6,07 €              | 425,00 €    | 190,00 € | 25,00 €            | 640,00 €          | 5/1/17     |  |
| OG Links  | 69 m <sup>2</sup>  | 1            | 5,80 €              | 450,00 €    | 150,00 € | 25,00 €            | 625,00 €          | 7/1/23     |  |
| EG Links  | 77 m <sup>2</sup>  | 1            | 5,84 €              | 450,00 €    | 235,00 € | 25,00 €            | 710,00 €          | 11/1/19    |  |
| EG hin, Links                                     | 71 m <sup>2</sup>  | Doppelgarage | 6,34 €              | 450,00 €    | 250,00 € | 50,00 €            | 750,00 €          | 6/1/17     |  |
|   | 370 m <sup>2</sup> | 7            |                     | 2.225,00 €  | 865,00 € | 150,00 €           | 3.445,00 €        |            |  |

FALC  
IMMOBILIEN



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)