



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-81631

Sichern Sie Ihr Kapital mitten in Eschweiler - zwischen Bahnhof und Innenstadt !

Eckdaten

Kaufpreis	499.000,00 €
Jahresnettomiete	22.740,00 €
Faktor	21,9
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	285,0 m²
Grundstücksfläche	346,0 m²
Gesamtfläche	285,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Baujahr	1958
WG-Geeignet	
Bodenart	Fliesen, Laminat
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ihre neue Kapitalanlage liegt in zentraler Lage von Eschweiler fußläufig ca. 10 Minuten von der Fußgängerzone entfernt.

Durch die günstige Lage innerhalb von Eschweiler sind alle Geschäfte zur Deckung des Tagesbedarfes bequem zu Fuß zu erreichen.

Einige Straßen weiter befindet sich der Talbahnhof mit Verbindungen in Richtung Düren und Aachen.

Kindergärten, alle Schulformen, eine Vielzahl niedergelassener Ärzte, eine Sporthalle, der Stadtwald, zahlreiche Cafés, Einkaufsläden und Restaurants sind nur einige der vielfältigen Angebote der Stadt. In Eschweiler findet jeder, was er sucht!

Eine Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Schritten. Von hier aus gelangen Sie in wenigen Minuten zum Hauptbushof, der alle Verbindungen innerhalb der Stadt sowie bis nach Aachen und Umgebung bereithält.

Ebenfalls sehr gut erreichbar ist die Autobahn in alle Richtungen. Die Aachener Innenstadt beispielsweise ist nur ca. 25 Fahrminuten entfernt.

Ihre internationale Anbindung, den Flughafen Köln erreichen Sie in 45 Minuten.

Für Ihre zukünftigen und jetzigen Mieter ist die Lage der Immobilie innerhalb der Innenstadt perfekt. Alle Bewohner des Hauses schätzen die kurzen Wege und das Gefühl des Stadtlebens!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Sie suchen noch nach einer passenden Kapitalanlage - vielleicht in Eschweiler-Mitte?

Ihre neue Kapitalanlage befindet sich in zentraler, gut angebundener Lage fußläufig von der Eschweiler Innenstadt.

Der erste Eindruck stimmt? Schauen Sie sich hier die Immobilie von Innen an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3144352>

Das Haus besteht aus 4 fast baugleichen, großzügigen Wohnungen mit jeweils ca. 70 m². Alle Wohnungen bestehen aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Speisekammer. Zu jeder Wohnung gehört ein geräumiger, abgeschlossener Kellerraum.

Insgesamt erwerben Sie eine beachtliche Wohnfläche von rund 285 m².

Die Jahreskaltmiete beträgt ca. 22.740,00 €.

Im Detail sind die Wohnungen aktuell zu folgenden Konditionen vermietet:

Erdgeschoss: vermietet für 470,00 € Kaltmiete (seit 2020)

1. Obergeschoss: vermietet für 460,00 € Kaltmiete (seit 2015)

2. Obergeschoss: vermietet für 470,00 € Kaltmiete (seit 2021)

3. Obergeschoss: vermietet für 445,00 € Kaltmiete (seit 2003)

Die auf dem Grundstück befindliche Garage ist an zwei der Mieter für insgesamt zusätzlich 50,00 € vermietet.

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes befindet sich ein schöner Gemeinschaftsgarten in idealer Südwest-Lage, den die Mieter gut und gerne zum Grillen oder als Kräutergarten nutzen. Ein Waschraum steht im Keller für alle Parteien zur Verfügung.

Die Garage mit einer Größe von ca. 34,00 m² eröffnet zusätzliche Möglichkeiten.

Für die übrigen Mieter stehen vor dem Haus und in der nahen Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die durchschnittliche Miete beträgt rund 6,47 € pro m² und liegt zum Teil unterhalb des ortsüblichen Durchschnitts und bietet somit für die Zukunft bzw. bei Mieterwechseln ein enormes Entwicklungs- und Mietsteigerungspotential!

Ein solides Objekt in zentraler Lage mit Potential zur Entwicklung - was will man mehr?

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1958 in massiver Bauweise errichtet. Sämtliche Decken und Treppen der Immobilie bestehen aus Stahlbeton.

Die Immobilie wurde seit der Errichtung bedarfsgerecht instandgehalten und teilweise saniert. Eine Wert- und Renditestärkung bietet sich nach Auszug einer Mietpartei durch Renovierung der jeweiligen Wohnung an.

Alle Fenster des Hauses bestehen aus Kunststoff und sind mit einer 2-fachen Isolierverglasung versehen.

Jede Wohnung verfügt über ihre eigene Gasetagenheizung mit eigenem Zähler. 2 Thermen sind Eigentum (1994, Junkers und 2019 Vaillant) ; 2 Thermen sind über die EWV geleast (2019 und 2022).

Die Warmwasseraufbereitung findet ebenfalls über die Thermen statt.

Sämtliche Bäder der Wohnungen sind hell und zeitlos gefliest und mit Fenstern ausgestattet. Die Bäder verfügen über eine Duschwanne sowie genügend Platz für die eigene Waschmaschine.

Die Wohnungen sind größtenteils mit pflegeleichtem Laminat ausgekleidet worden.

Das Dachgeschoss bietet genügend Raum und Höhe, um über einen Ausbau nachzudenken und die entsprechenden Möglichkeiten mit einem Architekten zu prüfen.

Erkennen Sie das Gesamtpotential der Immobilie? - Wir freuen uns über Ihre Nachricht!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Ein Energieausweis befindet sich aktuell in Erstellung.

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

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3144352>

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 der Eigentümer.
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:
Kai Alihodzic (0800 646 0 646)
Immobilienkaufmann (IHK)
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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

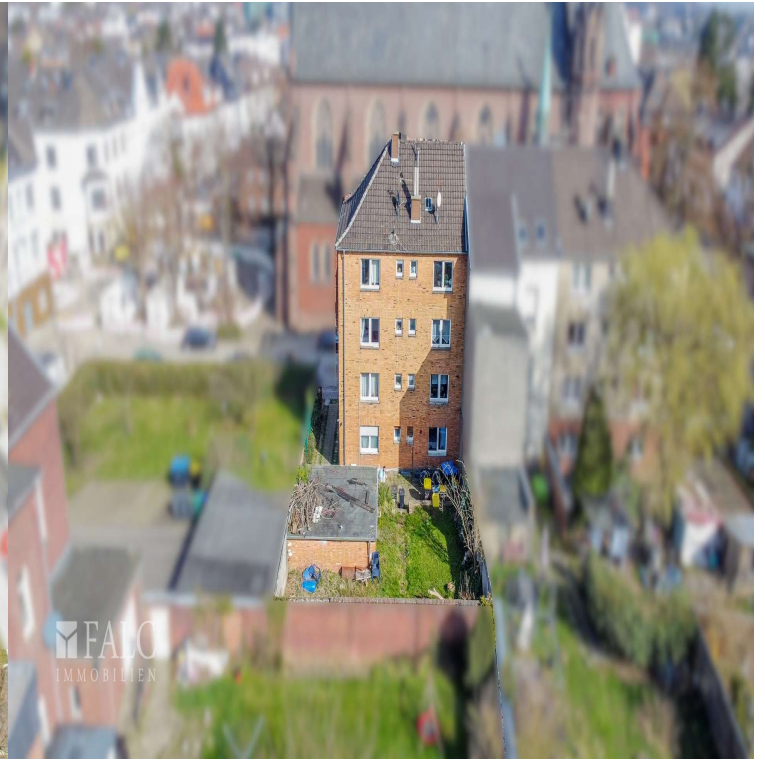
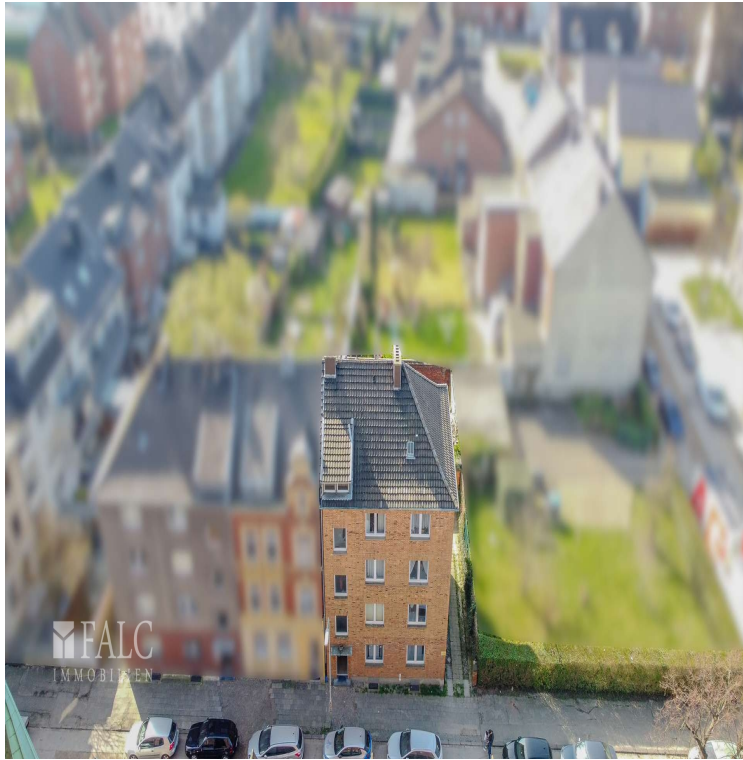
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)