



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MVo-66390

Don't Go Breaking My Heart!

Eckdaten

Kaufpreis	670.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.586,87 €
Jahresnettomiete	28.800,00 €
Faktor	23,3
Provision	3,57% 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	259,0 m²
Grundstücksfläche	256,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1900
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Letzte Modernisierung	1990
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.02.2035
Energiekennwert	121,61 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	18.02.2025
Geltende EnEV	2014
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

Die Immobilie befindet sich in Aachen-Brand, einem sehr beliebten und hervorragend angebundenen Stadtteil von Aachen, mit sehr guter Infrastruktur.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Straße, die dennoch sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr vernetzt ist und somit eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und Hochschulen ermöglicht. Bushaltestellen sind nur ca. 150m entfernt, der Bahnhof Aachen-Rothe Erde ist in 4 km erreichbar. Zudem liegt die Autobahnanbindung in ca. 1 km Entfernung, was die individuelle Mobilität unterstützt. Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind in einer Stunde zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ebenfalls mehrere Supermärkte für den täglichen Bedarf, als auch zahlreiche Sporteinrichtungen, sowie Restaurants und Bars, die eine optimale Freizeitgestaltung bieten.

Die Wohngegend zeichnet sich durch ein angenehmes soziales Umfeld aus, mit einem ausgewogenen Altersdurchschnitt. Dies schafft eine lebendige und einladende Atmosphäre, die auch ideal für Wohngemeinschaften wäre. Die Nähe zu den Hochschulen und die gute Anbindung machen diese Immobilie besonders attraktiv für Investoren, die in studentisches Wohnen investieren möchten.

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

Don't go breaking my heart!

Top Investment - Mehrfamilienhaus mit großem Vermietungspotential!

Highlights:

- attraktives Haus, gedämmt und verklankert
- moderne Gasbrennwertherme aus 2018
- Doppelverglasung
- Energieeffizienzklasse D - 121 kWh/(m²·a)

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus in Aachen-Brand lässt sich ideal als Wohnmöglichkeit für Singles, Studenten, Young Professionals und / oder Familien nutzen und bietet somit Kapitalanlegern eine sehr gute Investitionsmöglichkeit mit zukunftsfähiger starker Rendite.

Das Mehrparteienhaus zeichnet sich durch eine großzügige Wohnfläche von 259 m² aus, die sich auf 3 Etagen verteilt. Das Wohnungsangebot verteilt sich wie folgt:

EG Wohnung 1 - 42,67m² : 1 Zimmer, Küche, Bad

EG Wohnung 2 - 53,67m² : 2 Zimmer, Küche, Bad

OG Wohnung 3 - 94,41m² : 3 Zimmer, Ankleide, Küche, Bad, Balkon

DG Wohnung 4 - 68,64m² : 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum

Die sehr praktische Raumaufteilung bietet auch die Möglichkeit zur Bildung von Wohngemeinschaften. Aktuell liegt die Miete durchschnittlich bei 9,20€ / m².

Zum Objekt gehört ebenfalls ein großräumiger Keller mit 5 Räumen, der viel Stauraum und eine Waschküche bietet, sowie ein Stellplatz.

Die ruhige Wohngegend des Hauses mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten macht es besonders attraktiv für junge Berufstätige und Studenten und bietet somit Investoren eine lukrative Renditechance.

Bitte schauen Sie sich vorher auch unseren virtuellen Rundgang an. So erhalten Sie einen ersten guten Eindruck von Ihrem Investment: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3108001>

Worauf warten Sie?

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

Ausstattung

Ihre gewinnbringende Kapitalanlage bietet mit ihrer großzügigen Wohnfläche eine ideale Kombination aus Raum und Funktionalität. Die Wohnraumaufteilung auf insgesamt 4 Wohnungen, mit variierender Zimmeranzahl erlaubt flexible Wohnkonstellationen für Singles, Studenten, Young Professionals und Familien.

Das Haus wurde in den 80/90er Jahren von innen als auch von außen saniert und renoviert, inklusive einer Außendämmung und einer Verklinkerung.

Die doppelverglasten Fenster in Kunststoffrahmen sorgen für eine ideale Wärmedämmung.

Die Bäder wurden renoviert.

Das Haus wird über eine 2018 eingebaute neue Gasbrennwerttherme beheizt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und in 5 Kellerräume inklusive Waschküche gegliedert.

Der Innenhof bietet eine Parkmöglichkeit.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen kleinen Balkon.

***Jetzt die Chance nutzen und Teil dieses besonders attraktiven Investments werden!
Eine Besichtigung der Immobilie lohnt sich!***

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

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

Die Immobilie bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten mit einer deutlich steigerungsfähigen Rendite.

Bitte schauen Sie sich vorher auch unseren virtuellen Rundgang an. So erhalten Sie einen ersten guten Eindruck von Ihrem Investment: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3108001>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen einzigartigen Service und konkurrenzlose Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie.

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

Ihr Ansprechpartner:

Markus Volm

Diplom-Ingenieur

Mobil: 0171 36 34 851

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Mainz am Schillerplatz.

FALC Immobilien Mainz

Inselstraße 1-3

55116 Mainz

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](#)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005587072

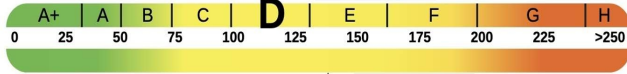
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 35,02 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:

121,61 kWh/(m²·a)



133,78 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

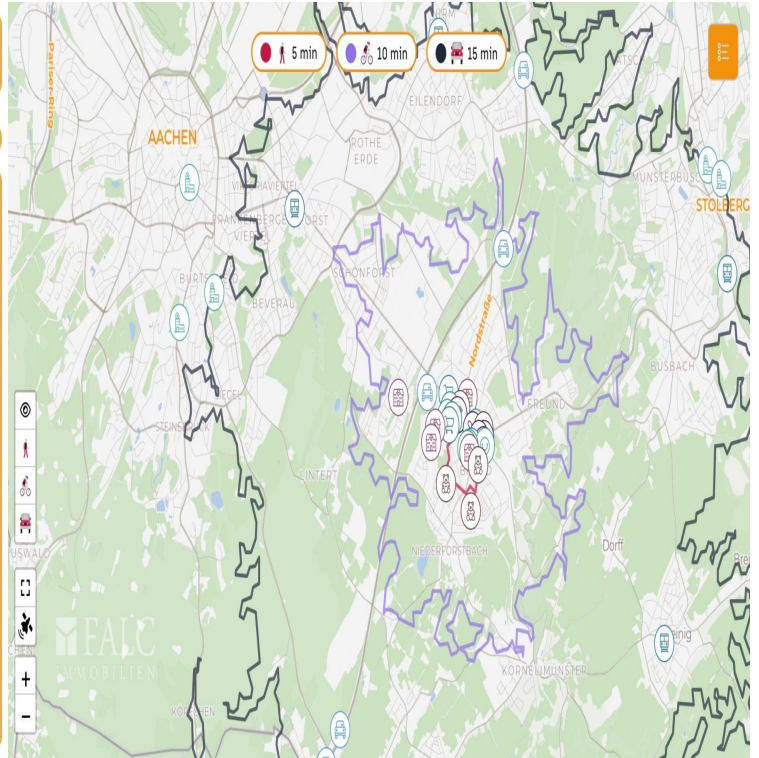
Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121,61 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger *	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2022	12.2022	Erdgas	1,10	36539,00	5140,00	31399,00	1,21
01.2023	12.2023	Erdgas	1,10	32092,00	5140,00	26952,00	1,22
01.2024	12.2024	Erdgas	1,10	26887,00	5140,00	21747,00	1,20
01.2022	12.2022	Leerstandszuschlag Jahr 1	1,10	3480,40	571,11	2909,28	1,21
01.2023	12.2023	Leerstandszuschlag Jahr 2	1,10	3068,36	571,11	2497,25	1,22
01.2024	12.2024	Leerstandszuschlag Jahr 3	1,10	2586,09	571,11	2014,98	1,20

weitere Einträge in Anlage





WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

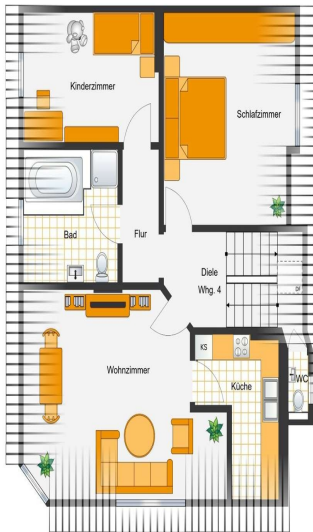


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)