



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MVo-67392

Mehrfamilienhaus in Jülich - Simply The best!

Eckdaten

Kaufpreis	850.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.901,57 €
Jahresnettomiete	45.540,00 €
Faktor	18,7
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	408,0 m²
Grundstücksfläche	267,0 m²
Anzahl Zimmer	15,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1959
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Parkett
Befeuерung	Gas
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.03.2035
Energiebedarf	150,8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	24.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentrumsnahen, gut angebundenen Lage in Jülich. Für den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl Bushaltestellen, als auch der Bahnhof Jülich nahe gelegen, was eine bequeme Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht. Die nächste Autobahnauffahrt ist in ca. 2 km erreichbar. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist ca. 70 km entfernt.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die für Mieter attraktiv sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte für den täglichen Bedarf. Die Gesundheitsversorgung ist durch das nahegelegene Krankenhaus Jülich und allen notwendigen Arztpraxen optimal abgedeckt.

Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Gymnasien und das Berufskolleg Jülich als auch die Fachhochschule Jülich sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Attraktivität für Familien erhöht.

Der Brückenkopfpark und unzählige Sportvereine bieten ein vollumfängliches Freizeitangebot.

Diese Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten macht die Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

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

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus in Jüllich, bietet eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit und ist somit ideal für Kapitalanleger.

Die großzügige Wohn- und Nutzfläche von 447 m² verteilt sich auf 4 Etagen auf insgesamt 7 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit wie folgt:

EG:

Gewerbeeinheit 39 m² : Ladenlokal, Küche, Bad

1. Wohnung 34 m² : 1 Zimmer (Wohnen/Essen/Schlafen/Kochen), Bad

2. Wohnung 90 m² : Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer mit Ankleide, Bad, HWR, 2 Abstellräume

1. OG:

3. Wohnung 73 m² : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse

4. Wohnung 41 m² : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad

2.OG

5. Wohnung 52 m² : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon

6. Wohnung 41 m² : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad

DG:

7. Wohnung 76 m² : Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon

Die aktuelle Miete liegt bei 7,90€/m² und bietet somit erhebliches Entwicklungspotential. Der Verkaufspreis liegt bei sehr attraktiven 1.900€/m² Wohn- / Nutzfläche.

Die gut geschnittenen Räume ermöglichen eine flexible Nutzung und sprechen somit eine breite Zielgruppe an Mietern an.

Das Haupthaus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlich viel Stauraum.

Der vorhandene Innenhof mit Garten, die Terrasse und Balkone erhöhen die Attraktivität der Wohnflächen und tragen zur langfristigen Vermietbarkeit bei.

Worauf warten Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

Bei diesem Anlageobjekt handelt es sich um ein Wohn-und Geschäftsgebäude aus dem Ursprungsbaujahr 1959, das 1961 um einen eingeschossigen Anbau erweitert wurde. Die meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren hochwertig saniert bzw. modernisiert. Dabei wurden Bäder, Wandbeläge und Oberböden erneuert.

- Zentralheizung Gas im EG und 1.OG (Baujahr 1998)
- Etagenheizung Gas im 2.OG und DG (Baujahr 2013-2023)
- Doppelverglaste Fenster in Aluminium und Kunststoff-Rahmen aus 1980-2014
- Boden: Gewerbe: Fliesen Wohnungen: Fliesen, Laminat, Parkett
- Bäder wurden saniert bzw. modernisiert
- Das Haus verfügt über einen Innenhof mit Garten, eine Terrasse im 1.OG, und zwei Balkone im 2. OG und DG

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

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.

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

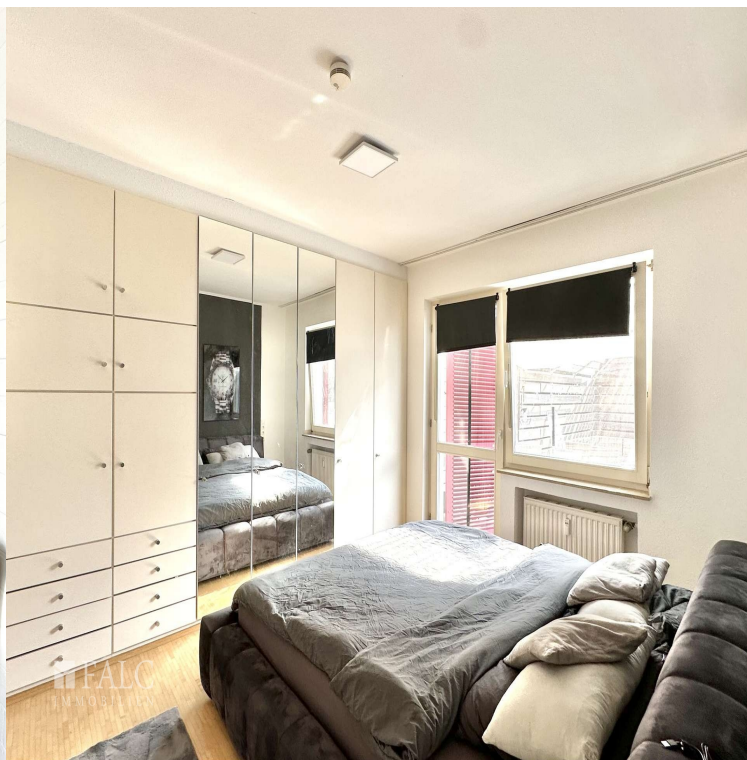
[Online ansehen](#)



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

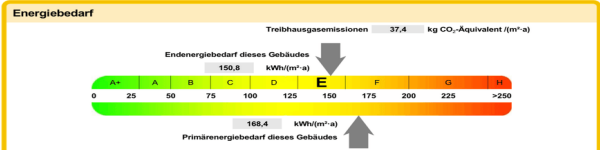
[Online ansehen](#)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2025-005646235 **2**



Anforderungen gemäß GEG:¹

Primärenergiebedarf Ist-Wert 168,4 kWh(m²a) Anforderungswert 78,4 kWh(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (U_g) Ist-Wert 0,333 W(m²K) Anforderungswert 0,91 W(m²K)

Sonstige Wärmeerschützung (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren Verfahren nach DIN V 18599 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 150,8 kWh(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser

Heizung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch zusätzliche Erzeugungskapazitäten nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²

Heizwärmegeneration (Wärmepumpe) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Solarthermische Anlage (§ 71d)

Biomasseerzeugung (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)

Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Direkte, elektrische Wärmeerzeugung (§ 71 Absatz 5)

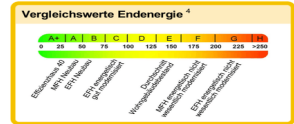
Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wp ³	Anteil EE ⁴	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶
Summe ⁷	%	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt⁸

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁴
	%
Summe ⁹	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die berechneten Endenergie-Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
² Summe einzelstaatlich genehmigter weiterer Einträge in der Anlage
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Erzeugung in einem Gebäude erzeugt oder abgeleitet wurden und über eine Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁴ Anteil EE an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Hilgenroth Software AG, Engländerer Wohnen & Gewerbe 13.2.0



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

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](#)

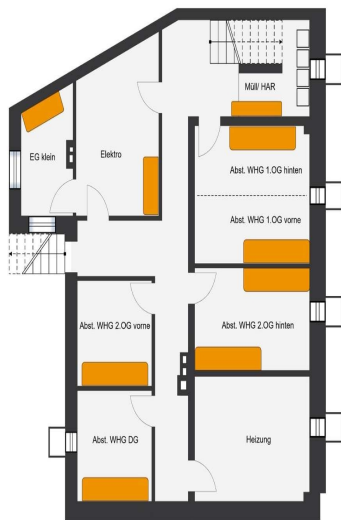


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)