



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MVo-67392

## Mehrfamilienhaus in Jülich - Simply The best!

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>995.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.225,95 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>42.420,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>23,5</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>

**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>447,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>267,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>15,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Parkett</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

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

***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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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 Wohnfläche von 447 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 4 Etagen auf insgesamt 7 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit wie folgt:*

**EG:**

**Gewerbeeinheit 39 m<sup>2</sup> : Ladenlokal, Küche, Bad**

**1. Wohnung 34 m<sup>2</sup> : 1 Zimmer (Wohnen/Essen/Schlafen/Kochen), Bad**

**2. Wohnung 90 m<sup>2</sup> : Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer mit Ankleide, Bad, HWR, 2 Abstellräume**

**1. OG:**

**3. Wohnung 73 m<sup>2</sup> : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse**

**4. Wohnung 41 m<sup>2</sup> : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad**

**2.OG**

**5. Wohnung 52 m<sup>2</sup> : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon**

**6. Wohnung 41 m<sup>2</sup> : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad**

**DG:**

**7. Wohnung 76 m<sup>2</sup> : Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon**

*Die aktuelle Miete liegt bei 7,90€/ m<sup>2</sup> und bietet somit erhebliches Entwicklungspotential.*

*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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **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 2018)
- 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

***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](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](#)

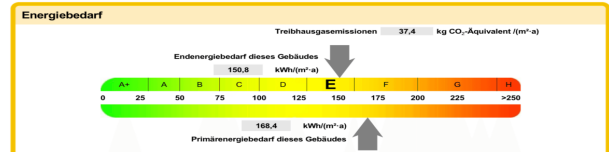




### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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



Anforderungen gemäß GEG:<sup>1</sup>

Primärenergiebedarf Ist-Wert 168,4 kWh(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 78,6 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (U<sub>g</sub>) Ist-Wert 0,133 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,91 W/(m<sup>2</sup>K)

Sonstige Wärmebrücken (bei Neubaus)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren  Verfahren nach DIN V 18599  Regelung nach § 21 GEG (Modulgleichungsverfahren)<sup>2</sup>  Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 150,8 kWh(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>  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 mechanische Erdwärmepumpen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>4</sup>

Hauswärmepumpe (Wärmepumpe) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Solarthermische Anlage (§ 71d)

Solarthermische Anlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f (g))

Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Dreifach- oder elektrische Wärmepumpenheizung (§ 71 Absatz 5)

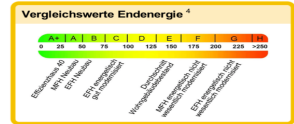
Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wp <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup>	Anteil EE <sup>7</sup> aller Anlagen <sup>8</sup>
Summe <sup>9</sup>	%	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt<sup>10</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>11</sup>
	%
Summe <sup>12</sup>	%

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 Bedarfswerte für die kalendarische Wärme sind Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>2</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>3</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Energieberatung in einem Gebäude errichtet oder abgebaut wurden sind über einer Übergangsregelung unterworfen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>4</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Hußgeroth Software AG, Engländerpark Wülmen & Oeserle 13.2.0



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

**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

FALC  
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

**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*

**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](#)