



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SaPe-69670

*Vier Wohneinheiten plus Nutzfläche: Raum für Ideen & Ertrag*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**375.000,00 €**

**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>248,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>551,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>330,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>13,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1922</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>31.05.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>149.2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>01.06.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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**

***Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Stolberg – Ortsteil Mausbach, in der Gressenicherstraße 38. Die Immobilie ist grün, ruhig und Familienfreundlich - ideal für Mieter, die naturnah wohnen möchten und dennoch schnell in der Stadt sind. Die Anbindung an das Zentrum von Stolberg ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.***

***Innenstadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten liegen somit nur wenige Minuten entfernt. Die Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Stolberger Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreicht und bietet direkte Verbindungen nach Aachen, Eschweiler und Düren.***

***Die Autobahnen A4 und A44 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, sodass auch Berufspendler von einer hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren. Gleichzeitig liegt die Immobilie ruhig genug, um ein entspanntes Wohnen mit hohem Erholungswert zu ermöglichen.***

**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](#)



## **Objektbeschreibung**

*In beliebter und gut angebundener Lage von Stolberg-Mausbach präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und zusätzlicher Nutzfläche als attraktive Kapitalanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 551m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 248 m<sup>2</sup>. Das Haupthaus ist vollständig unterkellert.*

*Das Haus bietet eine ausgewogene Vermietbarkeit mit insgesamt vier Wohneinheiten, die sich auf das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss sowie den Anbau im hinteren Grundstücksbereich wie folgt verteilen:*

*Erdgeschoss ca. 74 m<sup>2</sup> – großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung  
Erdgeschoss Anbau: ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche – kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Zugang vom Hof  
Obergeschoss rechts: ca. 50 m<sup>2</sup> – 2-Zimmer-Wohnung, hell und freundlich  
Obergeschoss links: ca. 75 m<sup>2</sup> – 3-Zimmer-Wohnung, ideal für kleine Familien  
Dachgeschoss: ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche – derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt, jedoch vielfältig einsetzbar*

*Zusätzlich verfügt das Haus über eine massive Garage mit angrenzender Halle (ca. 100 m<sup>2</sup>) im hinteren Bereich des Grundstücks. Diese Fläche eignet sich hervorragend zur Vermietung, als Lager für Handwerksbetriebe oder als Oldtimer-Unterstellplatz – ein deutlicher Mehrwert für Sie und Ihre Mieter.*

*Das Haus eignet sich hervorragend für Investoren, die auf nachhaltige Mieteinnahmen setzen, aber auch für alle, die das eigene Wohnen mit den Vorzügen der Vermietung kombinieren wollen. Der rückwärtige Hof, die großzügige Garage mit Halle sowie die flexibel nutzbaren Dachflächen schaffen zusätzliche Mehrwerte, die sich je nach Konzept weiterentwickeln lassen.*

*Dieses Objekt vereint eine massive und gepflegte Bausubstanz, laufende Mieteinnahmen und Raum für Ihre Ideen. Damit ist es eine beliebte Kombination in dieser Lage und Größenordnung.*

*Die Jahreskaltmiete beträgt 28.200€.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminat oder Fliesen ausgelegt, während neben den starken Bruchsteinwänden isolierverglaste Kunststofffenster für eine gute Wärmedämmung sorgen.*

*Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gasheizung.*

*Der rückwärtige Hof bietet Erholungsflächen, die von der Erdgeschosswohnung des Anbaus direkt zugänglich sind.*

*Eine Garage, ein zusätzlicher PKW-Stellplatz sowie ein voll unterkellertes Bereich mit Stauraum und Hausanschlüssen runden das praktische Angebot ab.*

*Der gute Zustand der Immobilie ermöglicht die sofortige Nutzung, gleichzeitig besteht an mehreren Stellen Potenzial für individuelle Aufwertungen oder Erweiterungen – insbesondere im Dachgeschoss.*

## **Sonstiges**

*Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.*

*Die Exposé Bilder wurden mithilfe von KI besser belichtet und aufgeräumt.*

*Bei weiterem Interesse stellen Sie bitte Ihre Objektanfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.*

*Sie erhalten automatisiert und umgehend das vollständige Exposé.*

*Ihre Wünsche zur Besichtigung senden Sie uns bitte als Antwort auf diese Mail.*

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

*Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren umfangreichen Service und unterstützen Sie gerne bei der Vermarktung Ihrer Immobilie.*

*Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unseren Büros in:*

*52062 Aachen, Theaterstraße 46*

*kostenlose Hotline: 0800 646 0 646*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.  
Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr!*

**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



**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

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

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

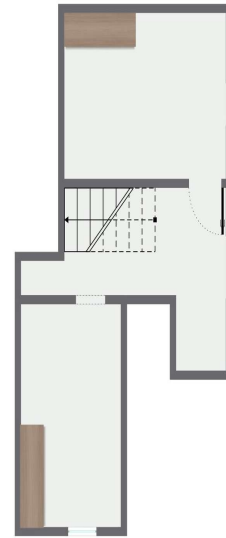
IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Anbau

**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](#)



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

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

[Online ansehen](#)