

## 9-Familienhaus



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

<b>Kaufpreis</b>	1.650.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1995	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	647 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	
<b>Nutzfläche</b>	100 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b>	779 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	/9	<b>Provision</b>	3.57 %

Düren! Attraktives 9-Parteien Haus mit ca. 647 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Stellplätzen und Lagerbereich! (MB 5030)

### IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, ein solide errichtetes und langfristig vermietetes Wohninvestment zu erwerben. Das massiv gebaute 9 Parteienhaus aus dem Jahr 1995 überzeugt durch seine klassische Architektur mit roter Verklinkerung, weißen Fensterrahmen, Rollläden und einem zeitlosen Satteldach.

Alle neun Wohnungen sowie die neun Stellplätze sind vollständig vermietet. Zusätzlich steht ein separater Lagerbereich mit ca. 60 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welcher ebenfalls vermietet ist und somit weitere Einnahmen generiert. Die Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Durch laufende Instandhaltung sowie wichtige Modernisierungen wurde die technische Ausstattung sinnvoll auf einem zeitgemäßen Stand gehalten.

### OBJEKTDDETAILS

Baujahr 1995  
Massiv errichtetes Mehrfamilienhaus  
3 Vollgeschosse mit Satteldach  
9 Wohneinheiten  
Ca. 647 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Zusätzlicher vermieteter Lagerbereich mit ca. 60 m<sup>2</sup>  
9 vermietete Pkw Stellplätze  
Alle Wohnungen langfristig vermietet und zwischen 60-77 m<sup>2</sup> groß.  
Gepflegter Allgemeinzustand

## AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Die Immobilie bietet eine solide und funktionale Ausstattung, die den heutigen Anforderungen an ein nachhaltiges Mietobjekt entspricht.

Rote Klinkerfassade mit zeitloser Optik

Weißer Kunststofffenster mit Rollläden

Neue Heizungsanlage aus dem Jahr 2011

Moderne Klingel und Gegensprechanlage

Brunata Funk Fernauslesung für Verbrauchswerte

Direkte Abrechnung von Heizung und Wasser durch die Mieter mit den Versorgern möglich

Dadurch entsteht für den Eigentümer ein besonders geringer Verwaltungsaufwand und eine komfortable Bewirtschaftung der Immobilie.

## BESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich als zuverlässige und nachhaltige Kapitalanlage mit einer attraktiven Kombination aus Wohnfläche, Vermietungssicherheit und überschaubarem Verwaltungsaufwand.

Die insgesamt neun Wohnungen bieten einen ausgewogenen Wohnungsmix und sprechen eine breite Zielgruppe an.

Durch die vollständige Vermietung aller Einheiten profitieren Kapitalanleger von bestehenden Mietverhältnissen und kontinuierlichen Einnahmen.

Die massive Bauweise und die verklincerte Fassade verleihen dem Gebäude nicht nur eine ansprechende Optik, sondern stehen gleichzeitig für Langlebigkeit und einen geringen Pflegeaufwand. Besonders positiv hervorzuheben ist die bereits erfolgte Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2011. Die zusätzliche Ausstattung mit einer Funk Fernauslesung sorgt für eine moderne und effiziente Erfassung der Verbrauchswerte.

Der separat vermietete Lagerbereich erweitert das Nutzungskonzept der Immobilie und stellt eine zusätzliche Einnahmequelle dar. Die vorhandenen neun Stellplätze runden das Angebot ab und erhöhen die Attraktivität für die Bewohner.

## KAPITALANLAGE

Dieses Objekt eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die Wert auf ein solides Bestandsinvestment mit langfristiger Perspektive legen. Die Kombination aus vollständig vermieteten Wohnungen, zusätzlicher Lagerfläche, Stellplätzen und einem gepflegten technischen Zustand schafft eine ausgezeichnete Grundlage für eine nachhaltige Vermögensanlage.

Dank der überschaubaren Objektgröße bleibt die Verwaltung gut kalkulierbar. Gleichzeitig bietet die Immobilie ausreichend Substanz und Entwicklungspotenzial für eine langfristige Wertsteigerung.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 71.977 Euro und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Auf Anfrage überlassen wir gerne eine Einzelaufstellung der Mieten.

## FAZIT

Diese attraktive Mehrfamilienhausanlage vereint genau die Eigenschaften, die eine erfolgreiche Kapitalanlage auszeichnen.

Ein gepflegtes Erscheinungsbild, eine bewährte Massivbauweise, eine vollständige Vermietung und eine moderne technische Ausstattung bilden die Grundlage für ein Investment mit Stabilität und Zukunftsperspektive. Die Immobilie präsentiert sich als ruhiger und verlässlicher Baustein für den langfristigen Vermögensaufbau. Die solide Mieterstruktur, die zusätzlichen Einnahmen aus Stellplätzen und Lagerfläche sowie der geringe Verwaltungsaufwand machen dieses Objekt besonders interessant für Anleger, die auf Beständigkeit und nachhaltige Erträge setzen.

Ein Investment mit Substanz, Charme und einer überzeugenden Perspektive in einer gewachsenen Wohnlage.

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in Düren, einer etablierten Stadt mit hoher Wohnqualität und einer guten Infrastruktur. Düren verbindet die Vorteile einer gewachsenen Stadtstruktur mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Stadt bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit zahlreichen Grünflächen, Sportangeboten und kulturellen Einrichtungen.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sind sowohl die umliegenden Städte als auch die Ballungsräume Köln und Aachen gut erreichbar.

Die Lage bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine langfristig attraktive Kapitalanlage.

## HEIZUNG UND ENERGIEAUSWEIS

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch 91,11 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: C

Gültig bis: 26.03.2029

## Objektbilder

---



## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.