

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Objektnummer LI2023-57

Aachen - 77.520,- € Soll Miete - Anlagechance! Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen & 2 Gewerbeeinheiten

Eckdaten

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Kaufpreis	1.450.000,00 €
Jahresnettomiete	57.745,32 €
Faktor	25,1
Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Wohnfläche	360,0 m²
Nutzfläche	176,0 m²
Grundstücksfläche	244,0 m²
Anzahl Balkone	6,0
Anzahl Terrassen	1,0
Vermietbare Fläche	530,0
Anzahl der Wohneinheiten	10,0
Baujahr	1972
Zustand	MODERNISIERT
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.04.2024
Energiekennwert	159.90 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Baujahr	2000
Jahrgang des Energieausweises	2008
Gebäudeart	nichtwohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Lage

Die Immobilie befindet sich in sehr gefragter Lage der Aachener Innenstadt auf der Wilhelmstraße. Die Wohnlage in Aachen, bietet ein umfassendes Angebot an Geschäften, Supermärkten, Grünflächen sowie viele Kultur- und Sportangebote.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. REWE-Markt, Bäcker, Apotheke, Friseur) sowie das Aquis-Plaza befindet sich nur unweit der Immobilie.

Ebenfalls verfügt die Immobilie über eine hervorragende Anbindung an das ÖPNV sowie eine sehr gute Autobahnanbindung in Richtung Düsseldorf, Köln und das benachbarte Belgien und die Niederlande.

Entfernung:

- Aachener Dom ca. 1 km
- Hauptbahnhof ca. 850 Meter
- Fußgängerzone ca. 150 Meter
- Elisenbrunnen ca. 750 Meter
- Suermondt-Ludwig-Museum ca. 50 Meter

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie präsentiert sich in absoluter Bestlage von Aachen. Auf rund 530 m² vermietbarer Fläche verteilen sich 10 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Das Architektenhaus wurde im Jahr 1972 auf einem ca. 244 m² großen Grundstück errichtet. Die 360 m² Wohnfläche verteilen sich auf 10 Wohneinheiten. Die Wohnungen bieten jeweils eine Wohnfläche von ca. 30 m² - 36 m² und eignen sich ideal für Studenten oder Singles. Ebenfalls sind die Grundrisse variabel anpassbar, so könnte man ebenfalls zwei Wohneinheiten auf einer Etage zusammenlegen, um so eine große Wohnung daraus zu machen. Die Wohnung im 2.OG vorne, sowie das Ladenlokal im EG befinden sich derzeit in der Neuvermietung.

Im vorderen Teil des Erdgeschosses befindet sich ein Ladenlokal mit ca. 50 m² vermietbarer Fläche, das derzeit noch zur Vermietung steht. Im hinteren Teil des Erdgeschosses befindet sich eine gut vermietete Praxis mit einer Gesamtfläche von ca. 126 m².

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie laufend instandgehalten und modernisiert:

- Austausch Gasheizung: Ende 2020
- Balkone: 2020-2021
- Lichtkuppel: Ende 2020
- Abdichtungen Flachdach Anbau: 2021
- Treppenhaus & Leuchten: 2019
- Bäder, Böden und Küchen in 6 Wohnungen: 2000-2001
- rückwärtige Feuerleiter: 2020

Kalkulatorischer Ansatz:

2.735,84 €/m² Wohn- und Nutzfläche

Mieteinnahmen IST: 57.745,32 €

Mieteinnahmen SOLL: 77.520,- €

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Ausstattung

| 530m² vermietbare Fläche

| 244m² Grundstück

| Baujahr 1972

| Wohnungsgrößen 30-36m²

| 10 Wohnungen & 2 Gewerbeeinheiten

| Mieteinnahmen IST: 57.745,32 € // Mieteinnahmen SOLL: 77.520,- €

| 2.735,84€ / m² Wohn-und Nutzfläche

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.

Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).

Die Courtage in Höhe von 3,57%(inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

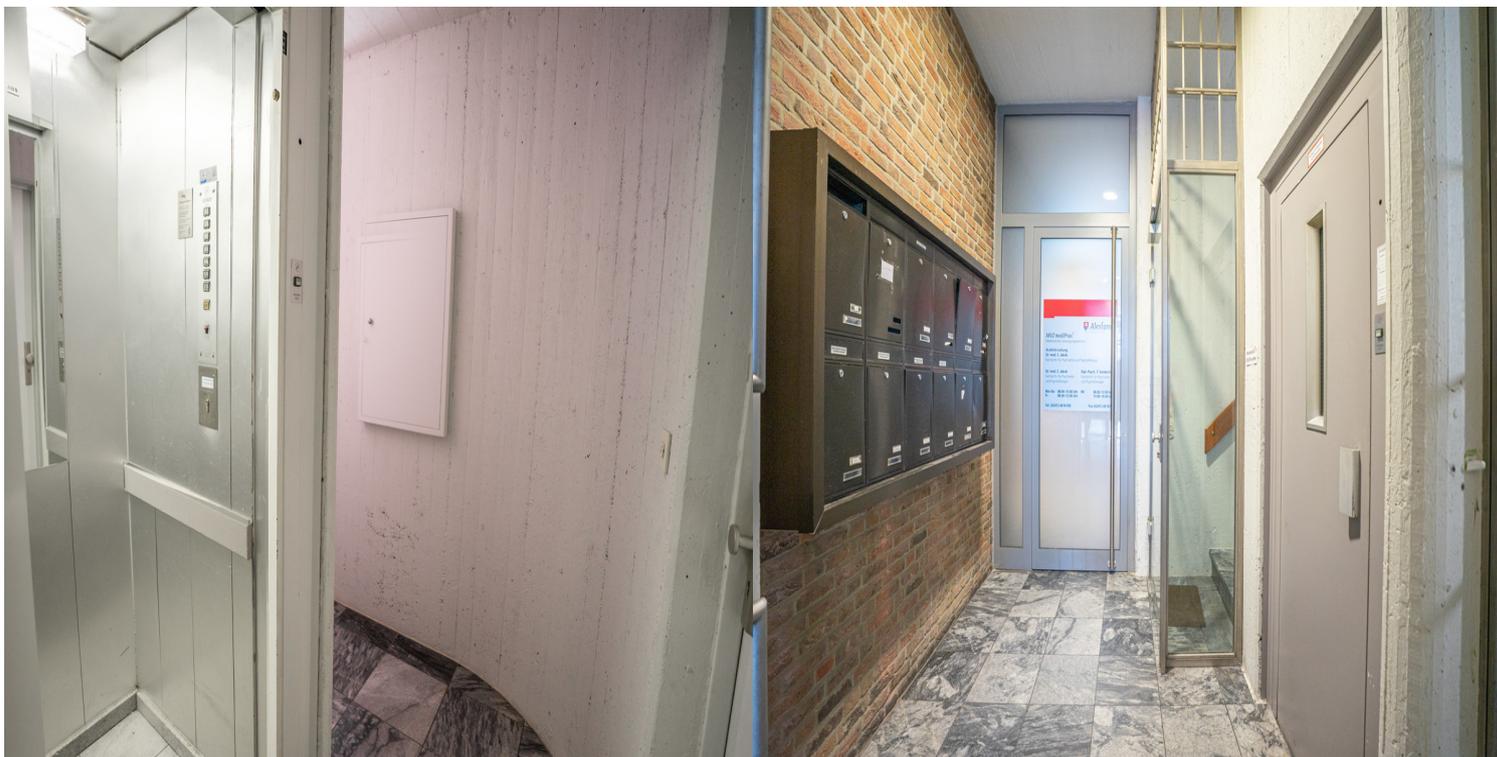
Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)