



Objektnummer LI2024-10

## Aachen - Anlagechance! Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen & 2 Gewerbeeinheiten

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.450.000,00 €**

**Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>244,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>507,1</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>10,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.04.2024</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>159.90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2008</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>nichtwohn</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **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](#)

## **Objektbeschreibung**

*Die angebotene Immobilie präsentiert sich in absoluter Bestlage von Aachen. Auf rund 507,08 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche verteilen sich 10 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Das Architektenhaus wurde im Jahr 1972 auf einem ca. 244 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die ca. 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 10 Wohneinheiten. Die Wohnungen bieten jeweils eine Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> - 36 m<sup>2</sup> 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.*

*Derzeit stehen 3 Wohnungen sowie die Gewerbeeinheit im EG vorne frei !*

*Im vorderen Teil des Erdgeschosses befindet sich ein Ladenlokal mit ca. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.*

*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 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche*

*Mieteinnahmen SOLL: 76.704,- €*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

***Ausstattung***

*| 530m<sup>2</sup> vermietbare Fläche*

*| 244m<sup>2</sup> Grundstück*

*| Baujahr 1972*

*| Wohnungsgrößen 30-36m<sup>2</sup>*

*| 10 Wohnungen & 2 Gewerbeeinheiten*

*| Mieteinnahmen SOLL: 77.520,- €*

*| 2.735,84€ / m<sup>2</sup> Wohn-und Nutzfläche*

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **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](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

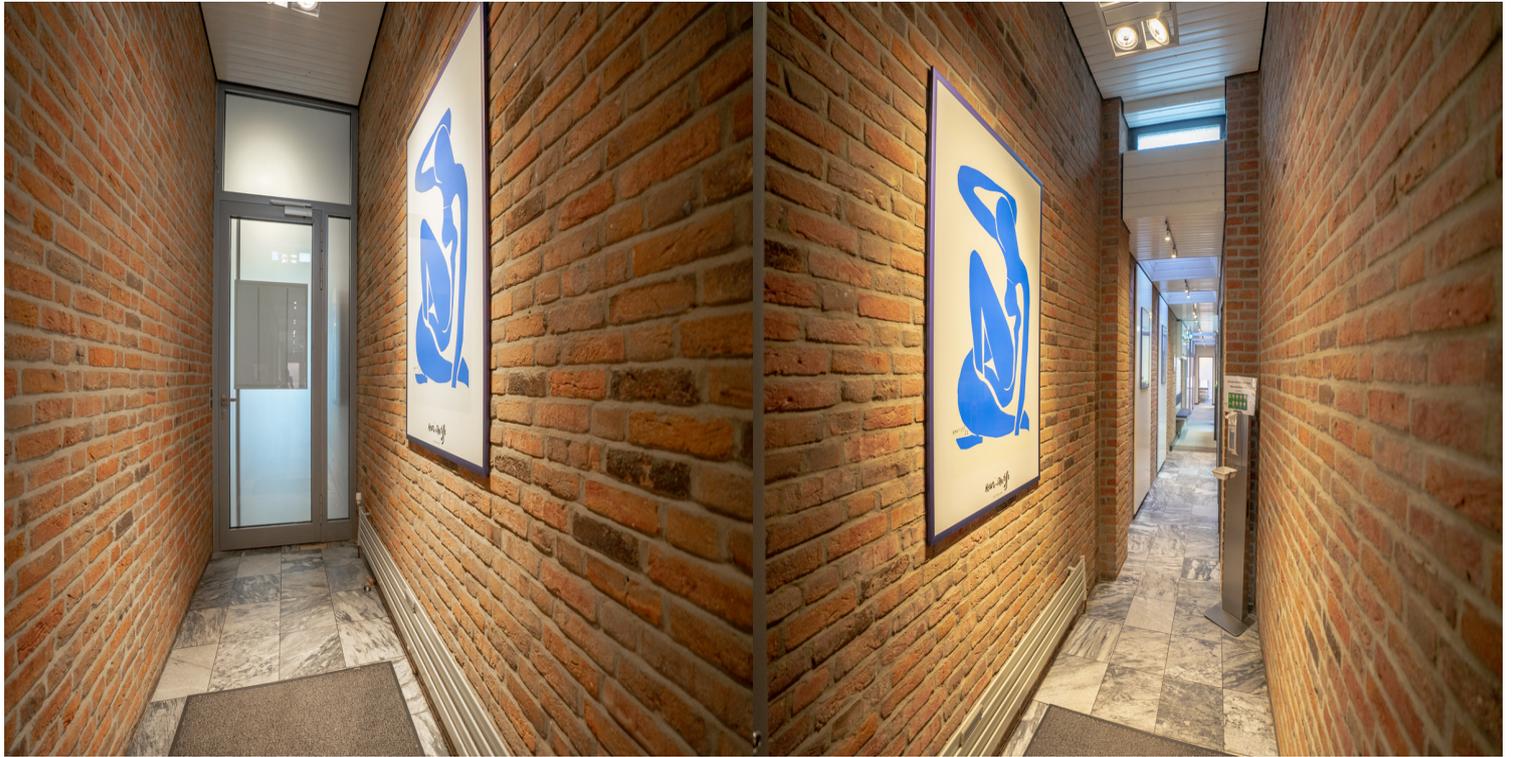
**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**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](#)