Würselen

Kapitalanlage mit Perspektive: Zwei Gebäude, acht Wohneinheiten, Gewerbefläche & Ausbaupotenzial in Würselen

Objektnummer: 25027507i

KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 557 m^2 • **ZIMMER:** 21 • **GRUNDSTÜCK:** 1.650 m^2

Objektnummer: 25027507i - 52146 Würselen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027507i - 52146 Würselen

Auf einen Blick

Objektnummer	25027507i
Wohnfläche	ca. 557 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	21
Schlafzimmer	13
Badezimmer	9
Baujahr	2008
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 170 m²
Vermietbare Fläche	ca. 557 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25027507i - 52146 Würselen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	08.02.2028
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25027507i - 52146 Würselen

Ein erster Eindruck

In ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Würselen-Linden-Neusen präsentiert sich dieses hochwertige Immobilienensemble als attraktive Kapitalanlage mit hervorragendem Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft besteht aus einem vollvermieteten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten sowie einem modernen Einfamilienhaus im hinteren Grundstücksbereich, das über eine großzügige Hauptwohnung und eine separate, noch fertigzustellende Einliegerwohnung verfügt. Zusätzlich stehen ca. 170?m² Nutzfläche mit gewerblicher Perspektive zur Verfügung sowie die Option, acht Garagenstellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend mit hoher Nachfrage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zu Aachen und dem Dreiländereck ist die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Familien. Gleichzeitig bietet die naturnahe Umgebung einen hohen Freizeitwert.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912 wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und fortlaufend instand gehalten. Es beherbergt sechs Wohnungen mit Größen zwischen ca. 49?m² und 92?m², verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Alle Einheiten sind vermietet, verfügen über eine durchdachte Raumaufteilung und werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Zusätzlich ist ein zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung verbaut, das besonders für Allergiker und Asthmatiker geeignet ist. Die Ausstattung umfasst moderne Badezimmer, zeitgemäße Bodenbeläge sowie separate Kellerräume für jede Einheit. Der Allgemeinzustand ist gepflegt; größere Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Warmwasserbereitung und Beheizung erfolgen zentral, die Heizungsanlage wird jährlich gewartet. Nach Grundstücksteilung werden rund 1.710?€ jährlich an nicht umlagefähigen Heizkosten für das Vorderhaus fällig.

Das Hinterhaus wurde im Jahr 2020 auf dem Fundament einer ehemaligen Halle neu errichtet und befindet sich in einem hochwertigen Ausbauzustand. Die Hauptwohnung verfügt über ca. 160?m² Wohnfläche und besticht durch einen offenen, hellen Grundriss, moderne Ausstattungsdetails sowie eine großzügige Dachterrasse. Die Einliegerwohnung mit ca. 60?m² Wohnfläche ist separat zugänglich und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Vermietung, für ein Homeoffice oder für Angehörige. Einige Ausbauarbeiten (u.?a. Tapezierarbeiten, Badezimmerausbau, Deckenverkleidung) sind in der Einliegerwohnung noch erforderlich. Auch die angrenzenden Kellerräume und

die Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge sind noch nicht vollständig fertiggestellt. Aktuell wird die Hauptwohnung von den Eigentümern bewohnt, die Einliegerwohnung ist leerstehend und nicht vermietet – entsprechend fließen derzeit keine Mieteinnahmen aus dem Hinterhaus.

Im Erdgeschoss des Hinterhauses befinden sich ca. 170?m² gewerbliche Nutzfläche, die aktuell leer stehen und ideal als Lager oder Büro für Handwerker oder Kleinunternehmen genutzt werden könnten. Eine Vermietung dieser Fläche eröffnet weiteres Potenzial zur Ertragssteigerung.

Ein besonderes Highlight ist die Option, acht Garagenstellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Die kalkulierten Baukosten belaufen sich auf etwa 55.000?€. Bei einer monatlichen Miete von jeweils 90?€ pro Stellplatz ergibt sich ein jährlicher Zusatzertrag von ca. 8.640?€, sodass sich die Investition bereits nach etwa drei Jahren amortisiert und ab dem vierten Jahr zusätzlichen Cashflow generiert.

Die derzeitige Nettomieteinnahme der Immobilie liegt bei ca. 55.752?€ pro Jahr, ausschließlich aus den vermieteten Einheiten im Vorderhaus. Durch die perspektivische Vermietung der gewerblichen Fläche, der Einliegerwohnung sowie der geplanten Garagen lässt sich der jährliche Ertrag deutlich steigern – bis auf über 74.000?€ pro Jahr bei konservativer Kalkulation. Sollte zukünftig auch die Hauptwohnung vermietet werden, liegt das volle Ertragspotenzial der Immobilie bei über 107.000?€ jährlich.

Die Kombination aus stabilen Bestandsmieten, steuerlich absetzbarer Investitionsmöglichkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Kapitalanlage. Durch die bereits vollzogene und rechtlich begleitete Grundstücksteilung mit eingetragenem Wegerecht sind auch spätere Optionen wie ein Teilverkauf möglich.

Diese Immobilie vereint solide Bestandsmieten mit erheblichem Entwicklungspotenzial. Durch ihre moderne technische Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und die werthaltige Lage eignet sie sich ideal für Investoren, die nach einer nachhaltigen Geldanlage mit Wertsteigerungsperspektive suchen.

Objektnummer: 25027507i - 52146 Würselen

Ausstattung und Details

Stabile Mieteinnahmen durch vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten (ca. 55.752?€ p.a.)
Modernes Hinterhaus (Baujahr 2020) mit zwei zusätzlichen Einheiten – aktuell eigengenutzt bzw. leerstehend und daher mit erheblichem Vermietungspotenzial
Ca. 170?m² gewerbliche Nutzfläche mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten, z.?B. als Lager, Werkstatt oder Büro
Möglichkeit zur Errichtung von acht Garagenstellplätzen mit potenziellen Zusatzerträgen von ca. 8.640?€ jährlich
Break-even der Garageninvestition nach ca. drei Jahren – zusätzlicher Cashflow ab dem vierten Jahr
Gesamtmietpotenzial von über 107.000?€ pro Jahr bei Vollvermietung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie Garagen
Hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, moderne Bäder und Bodenbeläge
Laufend instand gehaltene Bausubstanz – kein akuter Modernisierungsbedarf
Ruhige, dennoch verkehrsgünstige Lage mit guter Vermietbarkeit in Würselen-Linden-Neusen
Flexible Entwicklungsmöglichkeiten, z.?B. Teilverkauf, Aufteilung oder strategischer Ausbau des Nutzungskonzepts
Rechtlich geklärte Verhältnisse durch vorbereitete Grundstücksteilung und eingetragenes Wegerecht

Objektnummer: 25027507i - 52146 Würselen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Aachen, Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken und eine hohe Lebensqualität garantieren.

Aachen, als nächstgelegene Großstadt, bietet eine perfekte Mischung aus Historie und Innovation. Mit der renommierten RWTH Aachen, dem UNESCO-Welterbe Aachener Dom und dem internationalen Pferdesport-Event CHIO ist die Stadt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung.

Objektnummer: 25027507i - 52146 Würselen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25027507i - 52146 Würselen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com