

Aachen - Innenstadt

Nachhaltiges Wohninvestment in gefragter Innenstadtlage von Aachen

Property ID: 26027080z



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 329 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 284 m²

Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

At a glance

Property ID	26027080z
Living Space	ca. 329 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bathrooms	8
Year of construction	1956
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 329 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	20.11.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	42.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

The property



Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

The property



Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

A first impression

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Noppiusstraße, einer gefragten Wohnlage im Aachener Stadtgebiet. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1956 errichtet und im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2010 grundlegend aufgewertet.

Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgten unter anderem die energetische Optimierung des Gebäudes, der Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung großzügiger Balkonanlagen sowie zahlreiche weitere bauliche Verbesserungen. Im Rahmen des Dachgeschossausbaus wurde zudem ein hochwertiges Zinkdach ausgeführt, das sowohl architektonisch als auch hinsichtlich seiner Langlebigkeit und Wartungsarmut höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Ergebnis ist ein zeitgemäßes Wohngebäude, das modernen Wohnkomfort mit einer nachhaltigen Gebäudestruktur verbindet.

Die acht Wohneinheiten verteilen sich auf vier Vollgeschosse sowie das ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnungen verfügen über funktionale Grundrisse und sprechen unterschiedliche Nutzergruppen an – von Singles über Berufspendler bis hin zu Studierenden und jungen Paaren. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die in sämtlichen Wohnungen aufwendig und maßgefertigt eingebauten Einbauschränke, die den Wohnkomfort erhöhen und optimalen Stauraum bieten.

Drei zugehörige Stellplätze ergänzen das Angebot und erhöhen die Attraktivität der Immobilie zusätzlich. Aktuell sind hiervon zwei vermietet.

Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurde das Gebäude in wesentlichen Bereichen modernisiert und an heutige Wohn- und Energiestandards angepasst.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- * umfassende Gebäudesanierung
- * Ausbau des Dachgeschosses mit hochwertiger Zinkdacheindeckung
- * Errichtung neuer Balkone
- * energetische Optimierung der Gebäudehülle
- * Modernisierung der technischen Gebäudeausstattung
- * Einsatz einer Wärmepumpe
- * Modernisierung der Fassadenbereiche
- * zeitgemäße Wohnungsgrundrisse
- * maßgefertigte Einbauschränke in sämtlichen Wohneinheiten

Durch die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, hochwertiger Bauausführung und kontinuierlicher Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Zum Zeitpunkt der Vermarktung sind sechs Wohnungen vermietet. Zwei Wohnungen stehen aktuell zur Neuvermietung zur Verfügung und bieten dem Erwerber die Möglichkeit, den hochwertigen Zustand der Wohnungen persönlich in Augenschein zu nehmen sowie kurzfristig zusätzliche Mieteinnahmen zu marktgerechten Konditionen zu generieren.

Ergänzt wird das Objekt durch drei Stellplätze, von denen derzeit zwei vermietet sind.

Die zentrale Lage sowie die nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnraum in Aachen schaffen ausgezeichnete Voraussetzungen für eine dauerhaft stabile Vermietung.

Neben den bereits bestehenden Mieteinnahmen bietet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial.

Insbesondere die beiden derzeit leerstehenden Wohnungen ermöglichen eine kurzfristige Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen. Die hochwertige Ausstattung mit maßgefertigten Einbauschränken sowie die insgesamt langlebige und qualitätsvolle Bauausführung – unter anderem mit dem hochwertigen Zinkdach – stellen dabei zusätzliche Vermietungsargumente dar. Darüber hinaus eröffnet die anhaltend hohe Wohnraumnachfrage am Standort perspektivisch weiteres Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Für Investoren bietet sich damit die Gelegenheit, eine bereits etablierte, hochwertig modernisierte Wohnimmobilie mit zusätzlichem Ertragspotenzial und nachhaltiger Wertbeständigkeit zu erwerben.

Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Details of amenities

- * Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten
- * Zentrale Innenstadtlage in Aachen
- * Grundstück ca. 284 m²
- * Dachgeschlossausbau und Balkonanbau im Rahmen der Kernsanierung
- * Energieeffiziente Wärmepumpentechnik
- * Acht Wohnungen mit attraktiven Grundrissen
- * Drei Stellplätze
- * langfristig vermietet
- * Zwei kurzfristig neu vermietbare Wohnungen
- * Nachhaltiges Mietsteigerungspotenzial
- * Hervorragende Vermietbarkeit durch Universitäts- und Hochschulstandort
- * Solide Bausubstanz und gepflegter Gesamtzustand

Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage der Stadt Aachen und verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso bestehen hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz.

Der Standort profitiert insbesondere von der Nähe zur RWTH Aachen, der Fachhochschule Aachen sowie zum Universitätsklinikum. Diese Einrichtungen sorgen seit vielen Jahren für eine konstant hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum.

Aachen zählt zu den wirtschaftlich stärksten Städten Nordrhein-Westfalens und verfügt als international renommierter Hochschulstandort über eine außerordentlich stabile Bevölkerungsentwicklung sowie hervorragende Zukunftsperspektiven.

Property ID: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com