

Aachen - Innenstadt

Nachhaltiges Wohninvestment in gefragter Innenstadtlage von Aachen

Número de propiedad: 26027080z



**PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 329 m² • HABITACIONES: 12 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 284 m²**

Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	26027080z
Superficie habitable	ca. 329 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Baños	8
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.250.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 329 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	20.11.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	42.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Una primera impresión

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 ausgebaute 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.

Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Detalles de los servicios

- * **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**

Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com