

Euskirchen

# Attraktives, voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten und 9 Garagen und idealer Infrastruktur

Objektnummer: 24365028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 508,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 1.048 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24365028	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 508,15 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	18	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	10	Vermietbare Fläche	ca. 508 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1985		
Stellplatz	9 x Garage		

Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

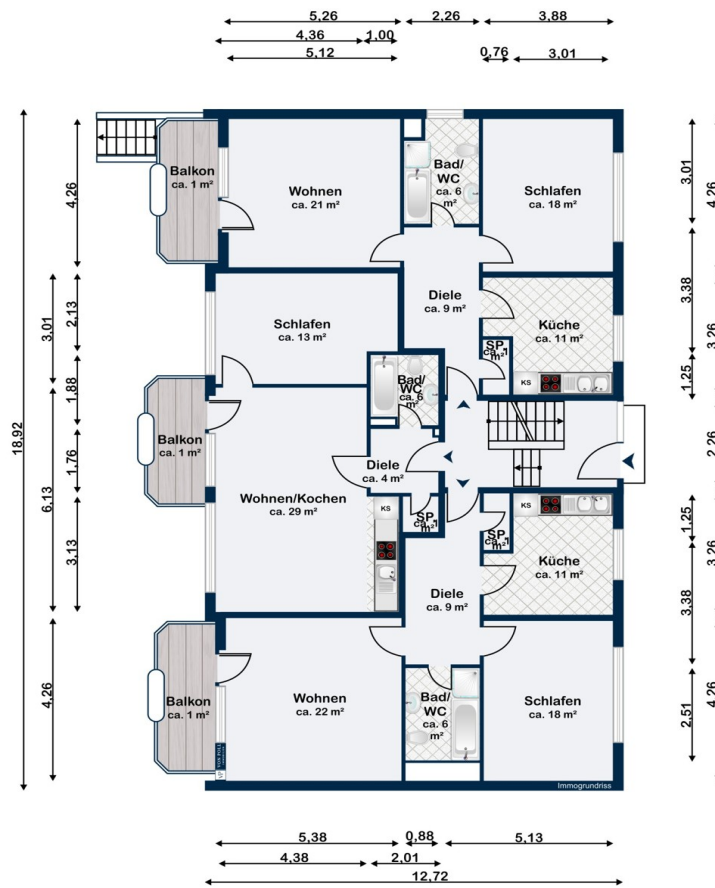
## Die Immobilie



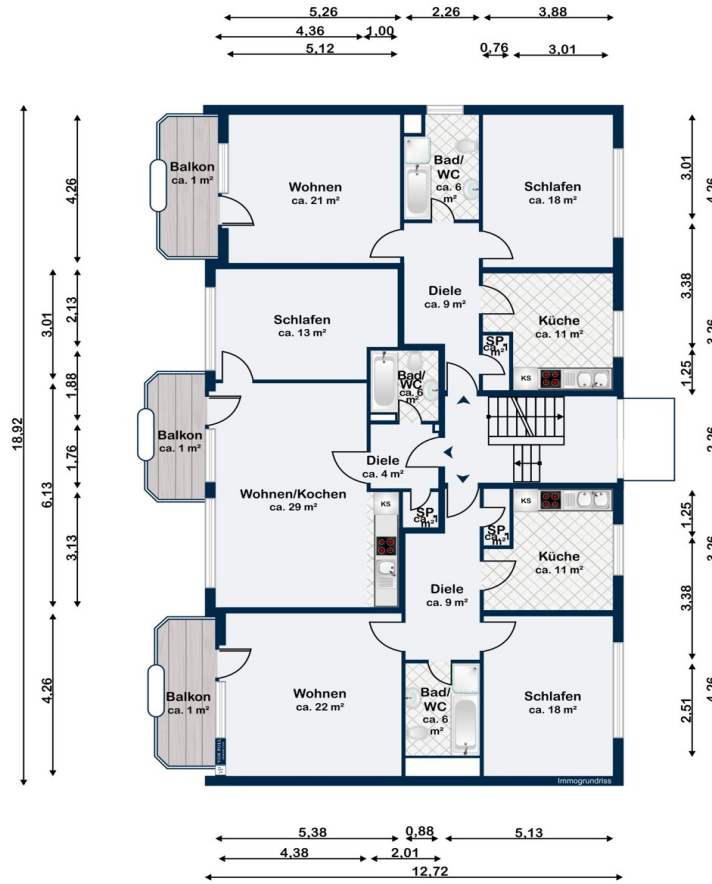


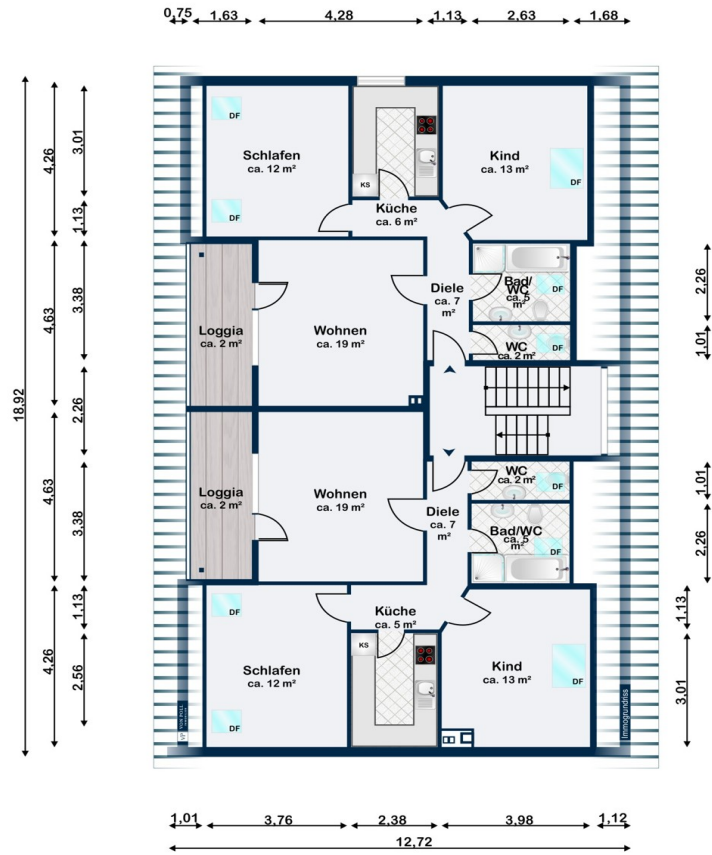
Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

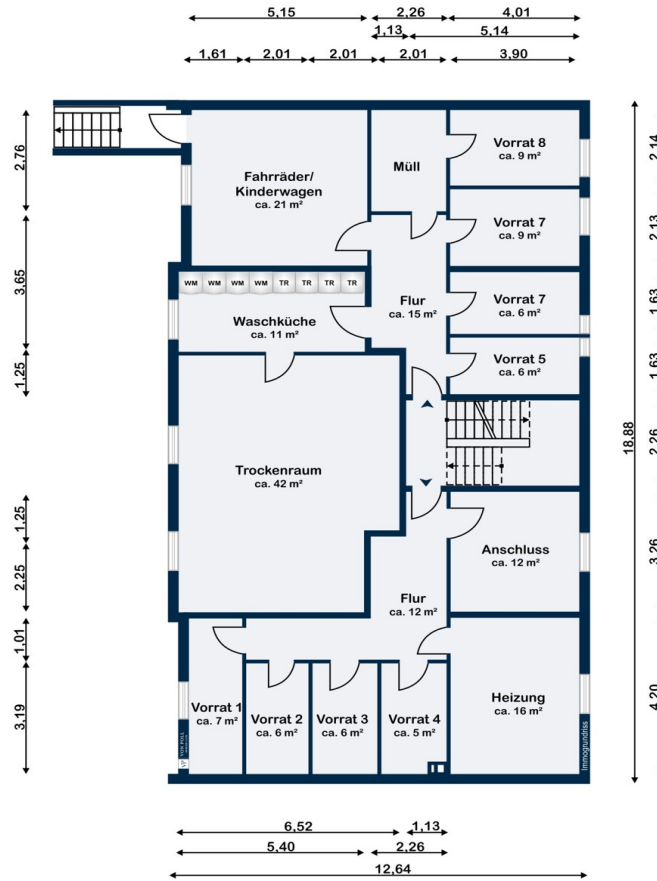
# Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses vollständig vermietete 8-Parteienhaus in der Nordstadt von Euskirchen. Diese attraktive Immobilie präsentiert sich als ein massiv errichtetes Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von circa 508,15 Quadratmetern und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.048 Quadratmetern. Das Objekt besteht aus 8 Wohneinheiten, die jeweils über 2 bis 3 Zimmer verfügen und alle mit einem Balkon bzw. Loggia ausgestattet sind (Wohnflächen von 54 bis 67 Quadratmetern). Die Balkone bzw. die Loggien bieten Raum für entspannte Momente im Freien und erweitern den Wohnbereich nach außen. Im Innenhof stehen den Bewohnern insgesamt 9 Reihenfertigaragen zur Verfügung. Hinweis: Die Immobilie ist durch öffentliche Mittel gefördert worden. Eine Ablösung des noch laufenden Kredites ist beim Erwerb dieser Immobilie möglich. Anschließend entsteht noch eine 10-jährige Bindungsfrist bezüglich der Mietpreisdeckelung. Nach dieser Frist können die Mieten nach der dann gültigen Rechtsgrundlage schrittweise erhöht werden. Mit einer Nettokaltmiete von 35.840,40 Euro pro Jahr stellt diese Immobilie eine langfristige Option für Investoren dar. Die derzeitige vollständige Vermietung unterstreicht die Attraktivität des Hauses und gibt potenziellen Käufern Sicherheit hinsichtlich der Rentabilität ihrer Investition. Das Gebäude, das im Jahr 1985 fertiggestellt wurde, besticht durch seine verklinkerte Fassade, die nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt über eine Gas-Zentralheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung in den kalten Monaten sorgt. Die Immobilie umfasst 2,5 Geschosse und ist mit klassischen Betonziegeln eingedeckt. Die Lage des Hauses bietet eine ideale Infrastruktur, da alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen fußläufig zu erreichen sind und zwei Haltestellen des öffentlichen Busnahverkehrs vor der Türe liegen. Dies erhöht die Attraktivität der Immobilie zusätzlich und macht sie zu einer besonders begehrten Adresse und sorgt für eine gute Vermietbarkeit. Der Wesentliche Teil der Gewerke hat den Stand des Baujahres. Aus Datenschutzgründe und zur Wahrung der Privatsphäre der Mieter dürfen wir keine Innenfotos veröffentlichen. Haben wir Ihr Interesse für dieses vollständig vermietete 8-Parteienhaus geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.



Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Ausstattung und Details

Die Immobilie noch einmal zusammengefasst:

- massiv errichtetes 8-Parteienhaus aus dem Baujahr 1985
- Innenhof mit 9 Reihenfertigaragen in Massivbauweise, Betonflachdächern und Stahlschwingtoren
- Gas-Zentralheizung über Wandheizkörper mit Thermostatventilen (Austauschpflicht laut GEG)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Vollkeller mit Mieterkellern, Trockenraum, Fahrradraum und Waschraum
- 2,5-Geschosse
- Holz-Satteldach mit Betonsteinen eingedeckt
- Feuchtigkeitsschutz durch Bitumenpappe Isolierputz bzw. Sperrbeton
- Treppen aus Stahlbeton mit Kunststeinritten und Metallgeländer
- Bodenbeläge aus PVC, Fliesen, Laminat, Holzparkett und tlw. Vinylbelag
- Küchen meist Fliesenspiegel und tlw. mit PVC Verkleidung
- Bäder meist rundum deckenhoch bzw. 2,00 m hoch gefliest; teilweise saniert
- meist Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus PVC
- Eingangstüre aus Kunststoff mit Glaseinsatz und integrierter Briefkasten- und Türklingelanlage
- Innentüren überwiegend furnierte Holztüren, tlw. mit Glaseinsätzen in Stahlzargen
- Iso-Bimsmauerwerk
- rote Klinkersteinverblendung mit Kerndämmung
- Innenwände Iso-Bimsmauerwerk
- Kellergeschoss: Stahlbeton mit schwimmendem Estrich auf Estrichdämmplatten
- Eingangsüberdachung
- Kelleraußentreppe
- wohnungsinterne Abstellräume
- Wohnungen alle mit einem Balkon bzw. Loggia
- Wohnungen teilweise mit separatem Gäste-WC
- vollständig vermietet
- 35.840,40 Euro Nettokaltmiete p.a. (Wohnungen und Garagen)

Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Alles zum Standort

Euskirchen ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt im Südwesten des Bundeslandes und hat eine Fläche von etwa 139,63 km<sup>2</sup> und eine Einwohnerzahl von etwa 56.000 Menschen. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut erschlossen, sie liegt an der Autobahn A1 und verfügt über einen Bahnhof, der von Regionalzügen und der S-Bahn angefahren wird. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, es gibt mehrere Buslinien, die die Stadtteile miteinander verbinden. Euskirchen hat ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, darunter ein Kino, mehrere Museen, ein Theater und eine Stadtbücherei. Auch für Sportbegeisterte gibt es viele Möglichkeiten, wie zum Beispiel ein Schwimmbad, eine Eissporthalle, einen Tennisclub und einen Golfplatz. In der Innenstadt finden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants. Es gibt auch regelmäßige Wochenmärkte, auf denen regionale Produkte angeboten werden. Euskirchen ist von einer landschaftlich reizvollen Umgebung umgeben, zu der unter anderem der Naturpark Nordeifel und der Nationalpark Eifel gehören. Hier gibt es viele Möglichkeiten für Wanderungen, Fahrradtouren und andere Outdoor-Aktivitäten.

**Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)