

## Euskirchen

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

Property ID: 24365028



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

**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 508,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 18 • LAND AREA: 1.048 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

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

Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## At a glance

Property ID	24365028	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 508,15 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	18	Construction method	Solid
Bedrooms	10	Rentable space	ca. 508 m <sup>2</sup>
Bathrooms	8	Equipment	Guest WC, Balcony
Year of construction	1985		
Type of parking	9 x Garage		

Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.10.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## The property



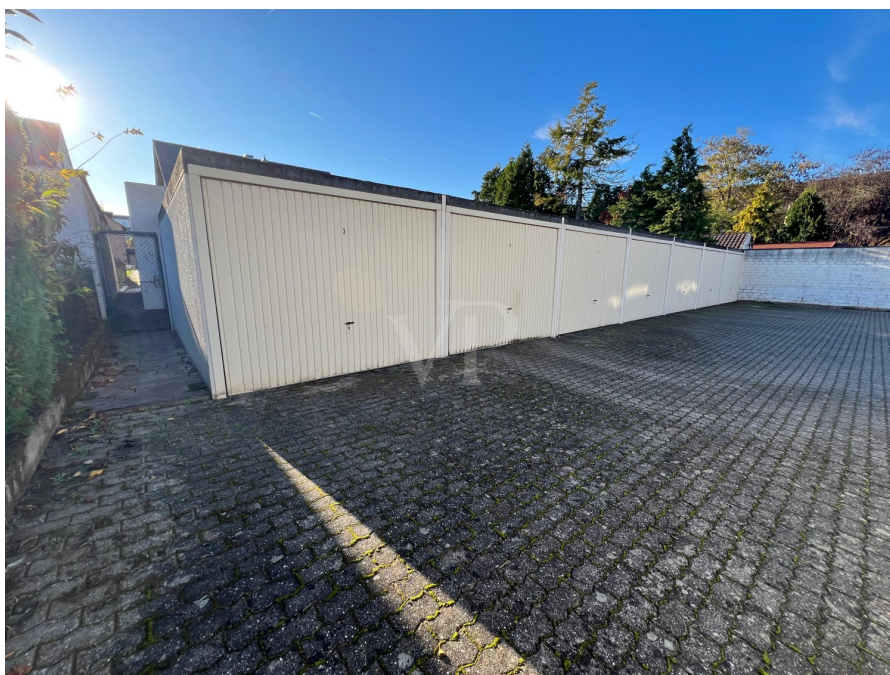
Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## The property



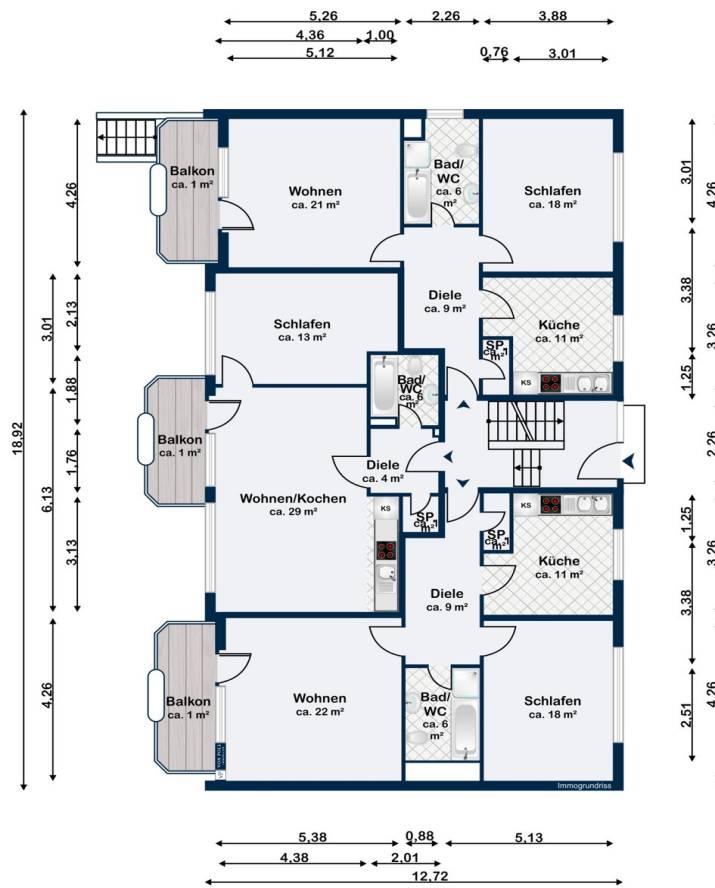
Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## The property

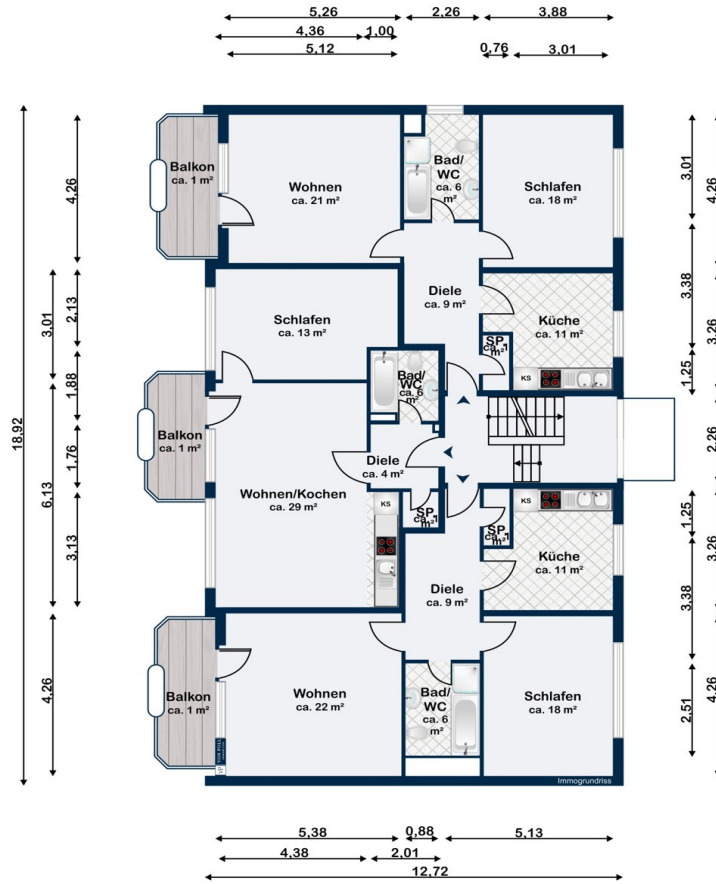


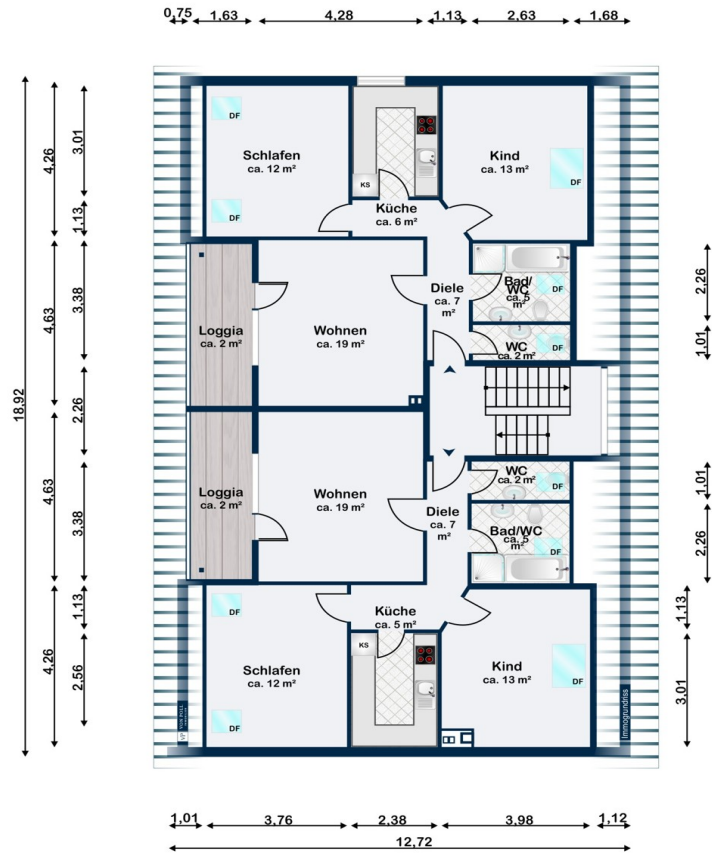
Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

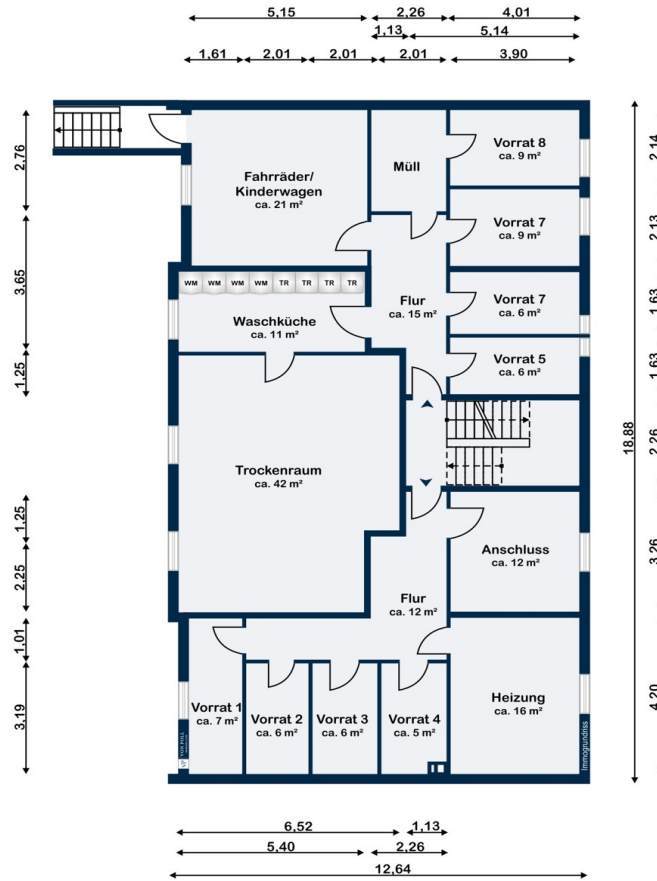
# Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## A first impression

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.

Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Details of amenities

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)

**Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen**

## All about the location

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.

Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Other information

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.

Property ID: 24365028 - 53879 Euskirchen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)