

Aldenhoven – Jülich

# Mehrfamilienhaus in bevorzugter Lage von Aldenhoven - Aufteilung möglich

????????? ??????????: 24027121



???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 358 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ?????? ????: 595 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24027121 - 52457 Aldenhoven – Jülich

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24027121 - 52457 Aldenhoven – Jülich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24027121	????? ???????	559.000 EUR
????????????	ca. 358 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	12		
????? ??????????????	1972		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 5 x ?????????	????? ??????????????	2019
		?????????	???????
		????????????????	
		?????????????????	ca. 362 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24027121 - 52457 Aldenhoven – Jülich

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	150.55 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.04.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

??????? ?????????: 24027121 - 52457 Aldenhoven – Jülich

??? ?????? ???????????

Dieses gut gepflegte Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Aldenhoven und bietet Ihnen stabile und nachhaltige Mieteinnahmen. Die Wohnungen sind zwischen 60-115 m<sup>2</sup> groß und bestehen aus 2-4 Zimmern. Derzeit sind sie zu einem Mietpreis zwischen 5-6,50€/m<sup>2</sup> langfristig vermietet. Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen, von denen eine im ersten Obergeschoss sowie eine der Dachgeschosswohnungen einen großen Balkon in Süd-West-Ausrichtung besitzt. Die Dachgeschosswohnungen sind über eine separate Außentreppe erreichbar und wurden 1990 ausgebaut. Das Objekt verfügt über fünf vermietete Garagen und einen Carport, was zusätzliche Mieteinnahmen generiert. Es befindet sich in einer ruhigen Lage und kann zum nächstmöglichen Zeitpunkt übergeben werden. Wenn Sie weitere Informationen wie die Mietaufstellung oder Grundrisse wünschen, nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie vorstellen zu können.

??????? ???????: 24027121 - 52457 Aldenhoven – Jülich

????????????????? ??? ???? ?????

- Baujahr 1972
- 5 Wohneinheiten
- DG - Wohnungen über Außentreppe erreichbar
- Öl-Heizung
- 5 Garagen
- 1 Carport
- 2 große Balkone
- Familienfreundliche und ruhige Lage
- Zentrum fußläufig erreichbar

??????? ???????: 24027121 - 52457 Aldenhoven – Jülich

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Aldenhoven in fußläufiger Entfernung von den Dingen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und dem ÖPNV. Aldenhoven ist eine Gemeinde im Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen und liegt im Dreieck Aachen, Köln, Düsseldorf. Aldenhoven befindet sich direkt an der A44 und der B56 und ist daher sehr verkehrsgünstig gelegen. Zudem gehört Aldenhoven zum AVV und wird per Bus mit den Nachbargemeinden Linnich, Jülich, Inden, Eschweiler, Alsdorf und Baesweiler verbunden. Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, das sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

??????? ?????????: 24027121 - 52457 Aldenhoven – Jülich

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 150.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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.



??????? ?????????: 24027121 - 52457 Aldenhoven – Jülich

????????????? ?????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
E-Mail: aachen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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