

Würselen

Seltene Investmentchance – Wohn- und Geschäftshausensemble mit Entwicklungspotenzial

????????? ??????????: 25027507y



???? ??????: 1.745.000 EUR • ??????????: ca. 559 m² • ??????: 21 • ?????? ????: 1.650 m²

??????? ?????????: 25027507y - 52146 Würselen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25027507y - 52146 Würselen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25027507y	????? ???????	1.745.000 EUR
???????????	ca. 559 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ?????		
?????????	21		
????????????? ???	13		
???????????		????????????????????	ca. 170 m ²
???????????	9	??????	
????? ?????????????	2008	????????????????	ca. 559 m ²
?????? ?????????????	4 x ????????????	??????	?????????, WC
	?????? ?????????????,		?????????????, ?????,
	3 x ???????		??????????

??????? ?????????: 25027507y - 52146 Würselen

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

???? ???????????	???????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	08.02.2028	???????????	
?????????????????		??????? ??????	9.40 kWh/m²a
??????? ???		???????????	
???? ???????????	??????? ????????????	???????????	A+
	????? / ??????	???????????????	
		????? ????????????	2008
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

??????? ???????? : 25027507y - 52146 Würselen

?? ????????



??????? ?????????: 25027507y - 52146 Würselen

?? ????????

	Balduin Flächenübersicht	FLÄCHEN	MIETE	Miete p.m.	Miete p.a.			
Vorderhaus								
	WE 1 EG Links	67	10,00 €	670,00 €	8.040,00 €			2 Zi, l
	WE2 EG Rechts	49	11,43 €	560,00 €	6.720,00 €			2 Zi, l
	WE 3 OG Links	59	11,19 €	660,00 €	7.920,00 €			2 Zi, l
	WE4 OG Rechts	71	9,37 €	800,00 €	9.600,00 €			3 Zi, l
	WE 5 DG Links+ Hochempore geschlossenes Schlafzimmer	78	12,00 €	936,00 €	11.232,00 €			3 Zi, l
	WE 6 DG Rechts+ Hochempore geschlossenes Schlafzimmer	92	11,09 €	1.020,00 €	12.240,00 €			3 Zi, l
	Warmmiete Vorderhaus	416	10,84 €	4.646,00 €	55.752,00 €			416q
Hinterhaus								
	Hauptwohnung	160	12,50 €	2.000,00 €	24.000,00 €			4 Zi, l
	Einliegerwohnung	60	12,00 €	720,00 €	8.640,00 €			60qm
Ist:		220	12,25 €	2.720,00 €	32.640,00 €			220q
Potenzial:								
	8 Garagenstellplätze	8	90,00 €	720,00 €	8.640,00 €			8 Gar
	Gewerbevermietung der Nutzflächen im EG	170	5,00 €	850,00 €	10.200,00 €			170,6
	Das Investment von 8 Garagen führt zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen von 18.840€. BE nach 3 Jahren und zusätzlichen Cashflow ab 2028				18.840,00 €			
Gesamtimmoblie	nach Investitionen	806	9,36 €	8.936,00 €	107.232,00 €			
	ohne weitere Investitionen	636	11,55 €	7.366,00 €	88.392,00 €			

??????? ?????????: 25027507y - 52146 Würselen

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

In ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Würselen-Linden-Neusen präsentiert sich dieses hochwertige Immobilienensemble als attraktive Kapitalanlage mit hervorragendem Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft besteht aus einem vollvermieteten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten sowie einem modernen Einfamilienhaus im hinteren Grundstücksbereich, das über eine großzügige Hauptwohnung und eine separate, noch fertigzustellende Einliegerwohnung verfügt. Zusätzlich stehen ca. 170?m² Nutzfläche mit gewerblicher Perspektive zur Verfügung sowie die Option, acht Garagenstellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend mit hoher Nachfrage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zu Aachen und dem Dreiländereck ist die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Familien. Gleichzeitig bietet die naturnahe Umgebung einen hohen Freizeitwert.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912 wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und fortlaufend instand gehalten. Es beherbergt sechs Wohnungen mit Größen zwischen ca. 49?m² und 92?m², verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Alle Einheiten sind vermietet, verfügen über eine durchdachte Raumaufteilung und werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Zusätzlich ist ein zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung verbaut, das besonders für Allergiker und Asthmatiker geeignet ist. Die Ausstattung umfasst moderne Badezimmer, zeitgemäße Bodenbeläge sowie separate Kellerräume für jede Einheit. Der Allgemeinzustand ist gepflegt; größere Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Warmwasserbereitung und Beheizung erfolgen zentral, die Heizungsanlage wird jährlich gewartet. Nach Grundstücksteilung werden rund 1.710?€ jährlich an nicht umlagefähigen Heizkosten für das Vorderhaus fällig.

Das Hinterhaus wurde im Jahr 2020 auf dem Fundament einer ehemaligen Halle neu errichtet und befindet sich in einem hochwertigen Ausbauzustand. Die Hauptwohnung verfügt über ca. 160?m² Wohnfläche und besticht durch einen offenen, hellen Grundriss, moderne Ausstattungsdetails sowie eine großzügige Dachterrasse. Die Einliegerwohnung mit ca. 60?m² Wohnfläche ist separat zugänglich und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Vermietung, für ein Homeoffice oder für Angehörige. Einige Ausbauarbeiten (u. a. Tapezierarbeiten, Badezimmerausbau, Deckenverkleidung) sind in der Einliegerwohnung noch erforderlich. Auch die angrenzenden Kellerräume und

die Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge sind noch nicht vollständig fertiggestellt. Aktuell wird die Hauptwohnung von den Eigentümern bewohnt, die Einliegerwohnung ist leerstehend und nicht vermietet – entsprechend fließen derzeit keine Mieteinnahmen aus dem Hinterhaus.

Im Erdgeschoss des Hinterhauses befinden sich ca. 170m² gewerbliche Nutzfläche, die aktuell leer stehen und ideal als Lager oder Büro für Handwerker oder Kleinunternehmen genutzt werden könnten. Eine Vermietung dieser Fläche eröffnet weiteres Potenzial zur Ertragssteigerung.

Ein besonderes Highlight ist die Option, acht Garagenstellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Die kalkulierten Baukosten belaufen sich auf etwa 55.000€. Bei einer monatlichen Miete von jeweils 90€ pro Stellplatz ergibt sich ein jährlicher Zusatzertrag von ca. 8.640€, sodass sich die Investition bereits nach etwa drei Jahren amortisiert und ab dem vierten Jahr zusätzlichen Cashflow generiert.

Die derzeitige Nettomieteinnahme der Immobilie liegt bei ca. 55.752€ pro Jahr, ausschließlich aus den vermieteten Einheiten im Vorderhaus. Durch die perspektivische Vermietung der gewerblichen Fläche, der Einliegerwohnung sowie der geplanten Garagen lässt sich der jährliche Ertrag deutlich steigern – bis auf über 74.000€ pro Jahr bei konservativer Kalkulation. Sollte zukünftig auch die Hauptwohnung vermietet werden, liegt das volle Ertragspotenzial der Immobilie bei über 107.000€ jährlich.

Die Kombination aus stabilen Bestandsmieten, steuerlich absetzbarer Investitionsmöglichkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Kapitalanlage. Durch die bereits vollzogene und rechtlich begleitete Grundstücksteilung mit eingetragenem Wegerecht sind auch spätere Optionen wie ein Teilverkauf möglich.

Diese Immobilie vereint solide Bestandsmieten mit erheblichem Entwicklungspotenzial. Durch ihre moderne technische Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und die werthaltige Lage eignet sie sich ideal für Investoren, die nach einer nachhaltigen Geldanlage mit Wertsteigerungsperspektive suchen.

??????? ?????????: 25027507y - 52146 Würselen

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

Stabile Mieteinnahmen durch vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
(ca. 55.752?€ p.a.)

Modernes Hinterhaus (Baujahr 2020) mit zwei zusätzlichen Einheiten – aktuell
eigengenutzt bzw. leerstehend und daher mit erheblichem Vermietungspotenzial
Ca. 170?m² gewerbliche Nutzfläche mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten, z.?B. als
Lager, Werkstatt oder Büro

Möglichkeit zur Errichtung von acht Garagenstellplätzen mit potenziellen Zusatzerträgen
von ca. 8.640?€ jährlich

Break-even der Garageninvestition nach ca. drei Jahren – zusätzlicher Cashflow ab dem
vierten Jahr

Gesamtmietpotenzial von über 107.000?€ pro Jahr bei Vollvermietung von Wohn- und
Gewerbeflächen sowie Garagen

Hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, zentrale Wohnraumlüftung mit
Wärmerückgewinnung, moderne Bäder und Bodenbeläge

Laufend instand gehaltene Bausubstanz – kein akuter Modernisierungsbedarf

Ruhige, dennoch verkehrsgünstige Lage mit guter Vermietbarkeit in Würselen-Linden-
Neusen

Flexible Entwicklungsmöglichkeiten, z.?B. Teilverkauf, Aufteilung oder strategischer
Ausbau des Nutzungskonzepts

Rechtlich geklärte Verhältnisse durch vorbereitete Grundstücksteilung und eingetragenes
Wegerecht

??????? ?????????: 25027507y - 52146 Würselen

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

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Aachen, Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken und eine hohe Lebensqualität garantieren.

Aachen, als nächstgelegene Großstadt, bietet eine perfekte Mischung aus Historie und Innovation. Mit der renommierten RWTH Aachen, dem UNESCO-Welterbe Aachener Dom und dem internationalen Pferdesport-Event CHIO ist die Stadt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung.

?????? ???????: 25027507y - 52146 Würselen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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.

??????? ?????????: 25027507y - 52146 Würselen

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

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

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com