



## Kapitalanlage / Mehrfamilienhaus + Gewerbefläche

OBJEKT: Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche



Objektart	Mehrfamilienhaus + Gewerbefläche
Nutzungsart	Wohnen + Gastronomie
Vermarktungsart	Kauf
Courtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Etagenzahl:	3
Anzahl Wohnungen	6
Nutzfläche ca.:	280 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnzimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	6
Baujahr	1948
Zustand	Normal
Heizungsart	Gas
Verfügbar ab	01.09.2020
<b>Kaufpreis</b>	<b>530.000,00 €</b>



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Das angebotene Wohn-Geschäftshaus ist mit einer Wohn und Geschäftsfläche von insgesamt 280 m<sup>2</sup>. Gelegen ist das Haus in einer sehr Zentralen und verkehrsgünstigen Lage in Aachen.

Die Wohn und Nutzfläche des Geschäftshauses von 280 m<sup>2</sup> wird sowohl Wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt.

Die Immobilie ist ideal geeignet für Kapitalanleger

## Lage:

Die Immobilie ist zentral gelegen. In unmittelbarer Entfernung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Aachen-Arkaden. Weiterhin sind Ärzte, Kindergärten und Grundschulen umliegend zu finden. Die Verkehrsanbindung kann ebenfalls als sehr gut bezeichnet werden. Fußläufig sind diverse Bushaltestellen sowie der Bahnhof Rothe Erde zu erreichen. Die Autobahnen A544 und A44 über die Anschlussstelle Aachen-Brand erreicht man in wenigen Minuten

## Ausstattung:

- Massivbauweise
  - Holzbalkendecken
  - voll unterkellert
  - Dach voll ausgebaut
  - zentrale Gasheizung
-



## Die Immobilie ist voll vermietet

### Mieteinnahmen:

#### Mieteinnahmen:

##### Gewerbeeinheit Erdgeschoss:

Jährliche Netto- Mieteinnahmen: 16.800,00 € Nettokaltmiete

##### Wohneinheit Erdgeschoss:

Jährliche Netto- Mieteinnahmen: 6.000,00 € Nettokaltmiete

##### Wohneinheiten 1. Obergeschoss Wohnung 1:

Jährliche Netto- Mieteinnahmen: 4.800,00 € Nettokaltmiete

##### Wohneinheiten 1. Obergeschoss Wohnung 2:

Jährliche Netto- Mieteinnahmen: 4.800,00 € Nettokaltmiete

##### Wohneinheiten 2. Obergeschoss Wohnung 1:

Jährliche Netto- Mieteinnahmen: 5.400,00 € Nettokaltmiete

##### Wohneinheiten 2. Obergeschoss Wohnung 2:

Jährliche Netto- Mieteinnahmen: 5.160,00 € Nettokaltmiete

##### Wohneinheiten 3. Obergeschoss:

Jährliche Netto- Mieteinnahmen: 5.160,00 € Nettokaltmiete

**GESAMTMIETEINAHMEN:** 48.120,00 € Nettokaltmieten

Kapitalisierungsfaktor11-Fach: 530,00,00 €

---



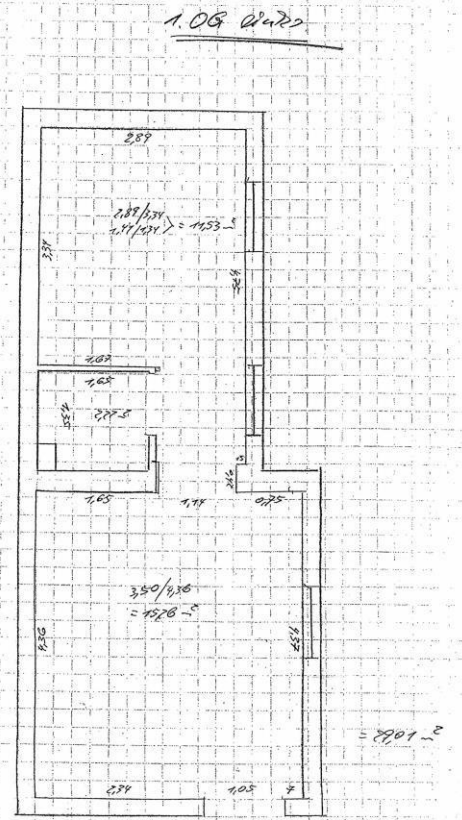
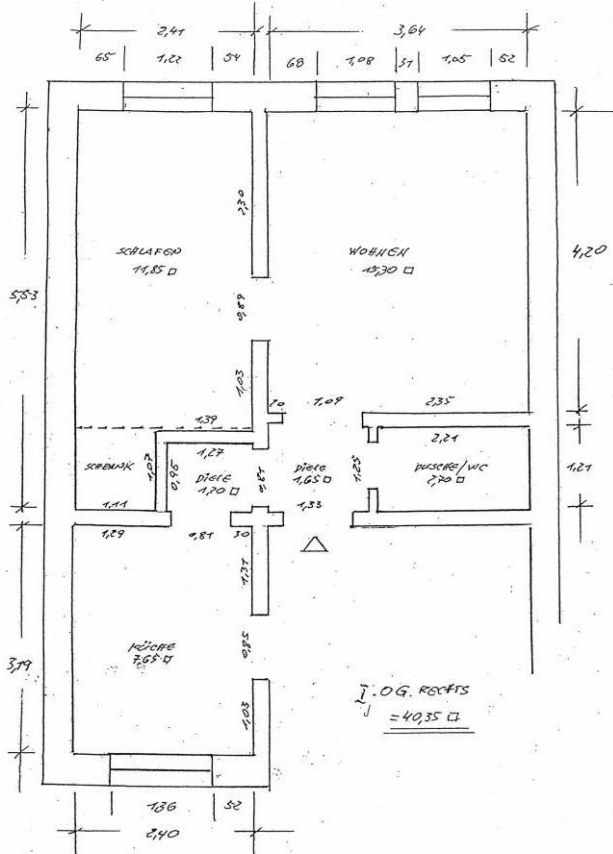
## Bilder



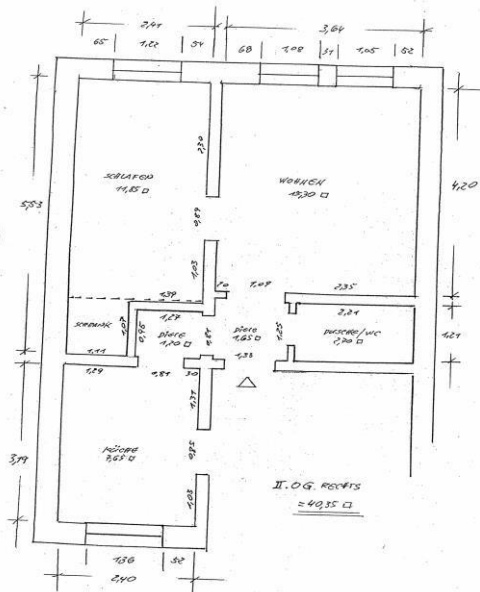
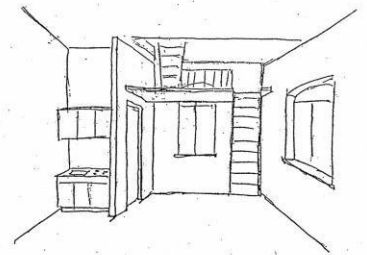
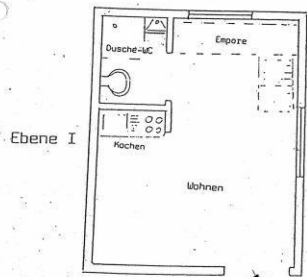
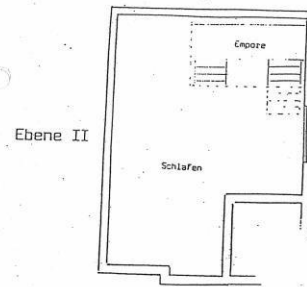
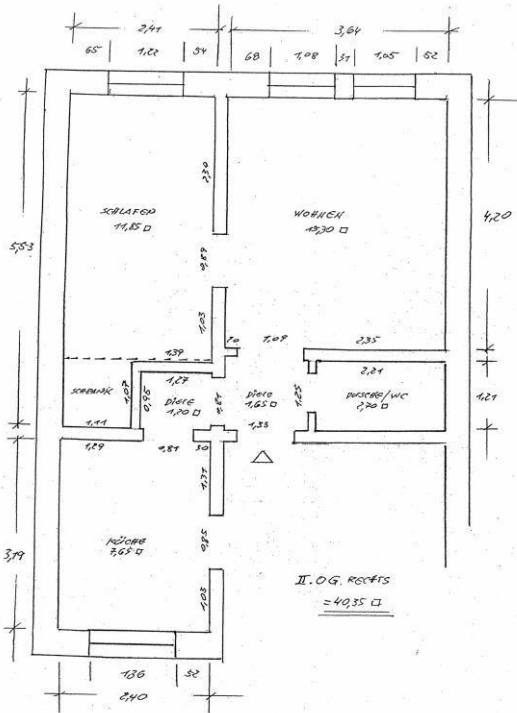
### **HINWEIS:**

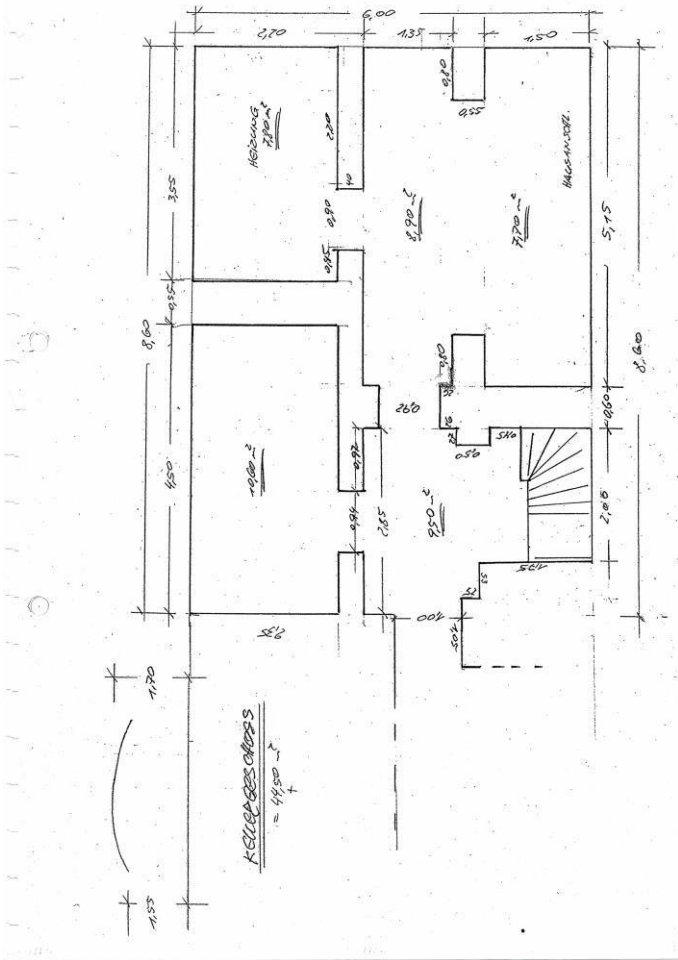
Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Courtage inkl. MwSt. ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen dem Kaufinteressenten bzw. Käufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei direkten Verhandlungen ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und der Verkäuferseite erfolgen.

---

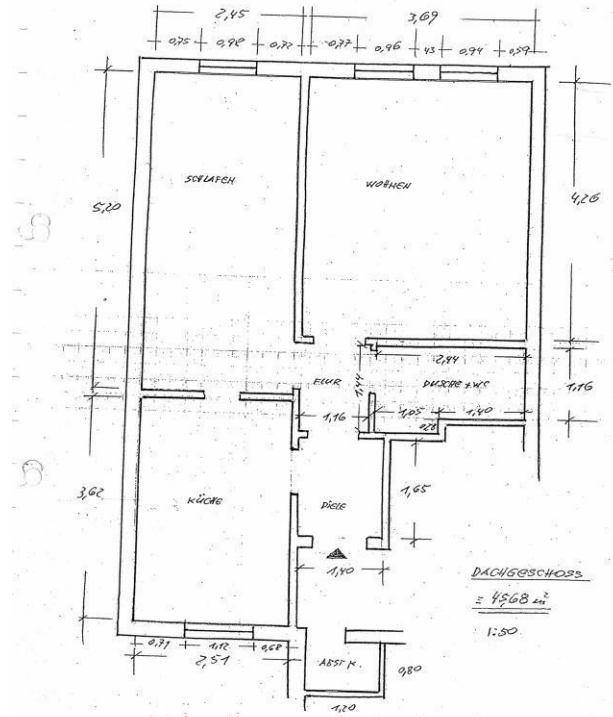


1. Obergeschoss





1. Kellergeschoss



2. Dachgeschoss