

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Geilenkirchen

### Kapitalanlage Gepflegtes Mehrfamilienhaus Renditestark



Objekt-Nr. **OM-317416**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.750.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Sonntag

Sittarderstraße 69  
52511 Geilenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2017	Gesamtfläche	528,03 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	916,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Etagen	4	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Soll	67.095
Modernisierung Jahr	2017	Nettomiete Ist	67.095
Zustand	Neuwertig	Anzahl Einheiten	8

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem gepflegten Mehrfamilienhaus handelt es sich um eine 2017 errichtete Immobilie mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 528,03 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Stockwerke. Jede Wohnung überzeugt durch eine funktionale Aufteilung, helle Räume und moderne Ausstattung.

Vermietungssituation:

Das Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet und bietet eine attraktive Rendite. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen derzeit ca. 67.095,85€. Dank der sehr guten Lage und der hohen Nachfrage sind die Wohnungen langfristig vermietet.

Potenzial:

Das Objekt bietet zudem Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen und eine erhöhte Mietrendite. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage sind Mietsteigerungen möglich. Seit Bau wurde nur einmal die Miete erhöht. Aktuell wird unter dem örtlichen Mietspiegel vermietet.

Die Garagen werden aktuell mit 54€ pro Garage (fünf Stück) vermietet.

## Ausstattung

2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 58,75m<sup>2</sup> bis 79,98m<sup>2</sup>

- Jede Wohnung verfügt über eine eigene Küche und ein modernes Bad
- 3 Balkone, 2 Dachterrassen bzw. 3 Terrassen mit eigenem Garten
- Parkplätze vor der großzügigen Eingangstüre, Keller, Fahrradkeller,
- KS-Mauerwerk massiv, Proton.
- Gasheizung
- PV-Anlage für Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Raumthermostate
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden
- großformatige Fliesen, Feinsteinzeug
- Gäste-WC
- Bad mit bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper
- weiße Zimmertüren
- Terrasse mit Steinboden
- Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Ein aktuelles Gutachten sowie weitere Unterlagen, wie Grundrisse, Mietverträge und Energieausweis, sind auf Anfrage erhältlich.

Wurde Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf uns Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Geilenkirchen. Geilenkirchen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im westlichen Nordrhein-Westfalen im Kreis Heinsberg. Kindertagesstätten, Spiel- und Sportplätze, Schulen, sowie Versorger des täglichen Bedarfs, befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Bundesstraße 56 und die Bundesstraße 221 verlaufen als gemeinsame, südwestliche Ortsumgehung um das Stadtgebiet Geilenkirchen. Die AVV-Buslinien der WestVerkehr verbindet Geilenkirchen, Gangelt und Heinsberg. Die Bundesautobahn 46 beginnt/endet nur wenige Kilometer nordwestlich zwischen Geilenkirchen und Heinsberg. Der Bahnhof in Geilenkirchen an der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach-Düsseldorf ist schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



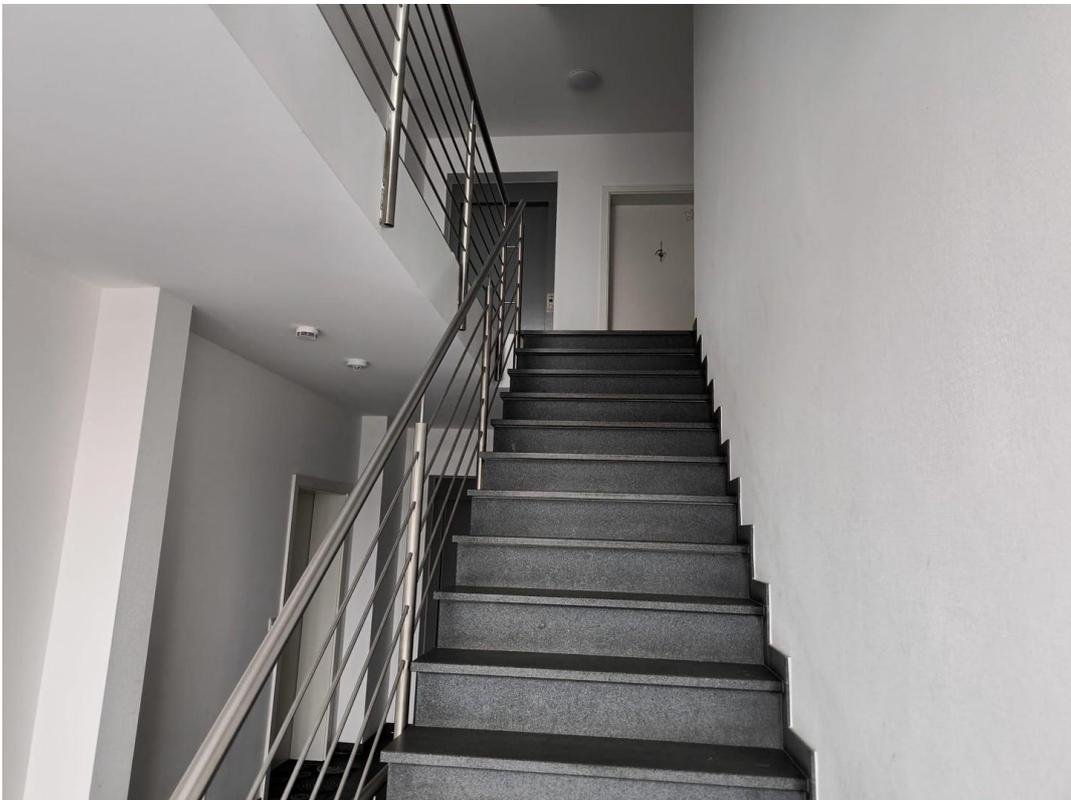
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



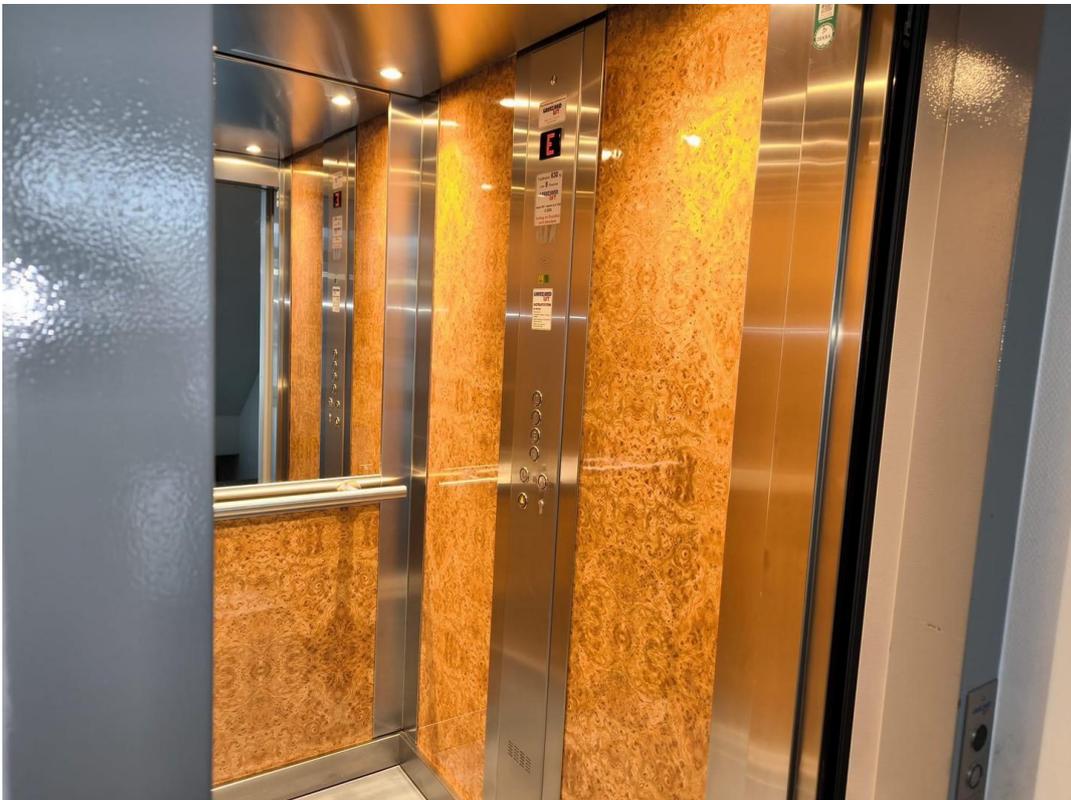
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



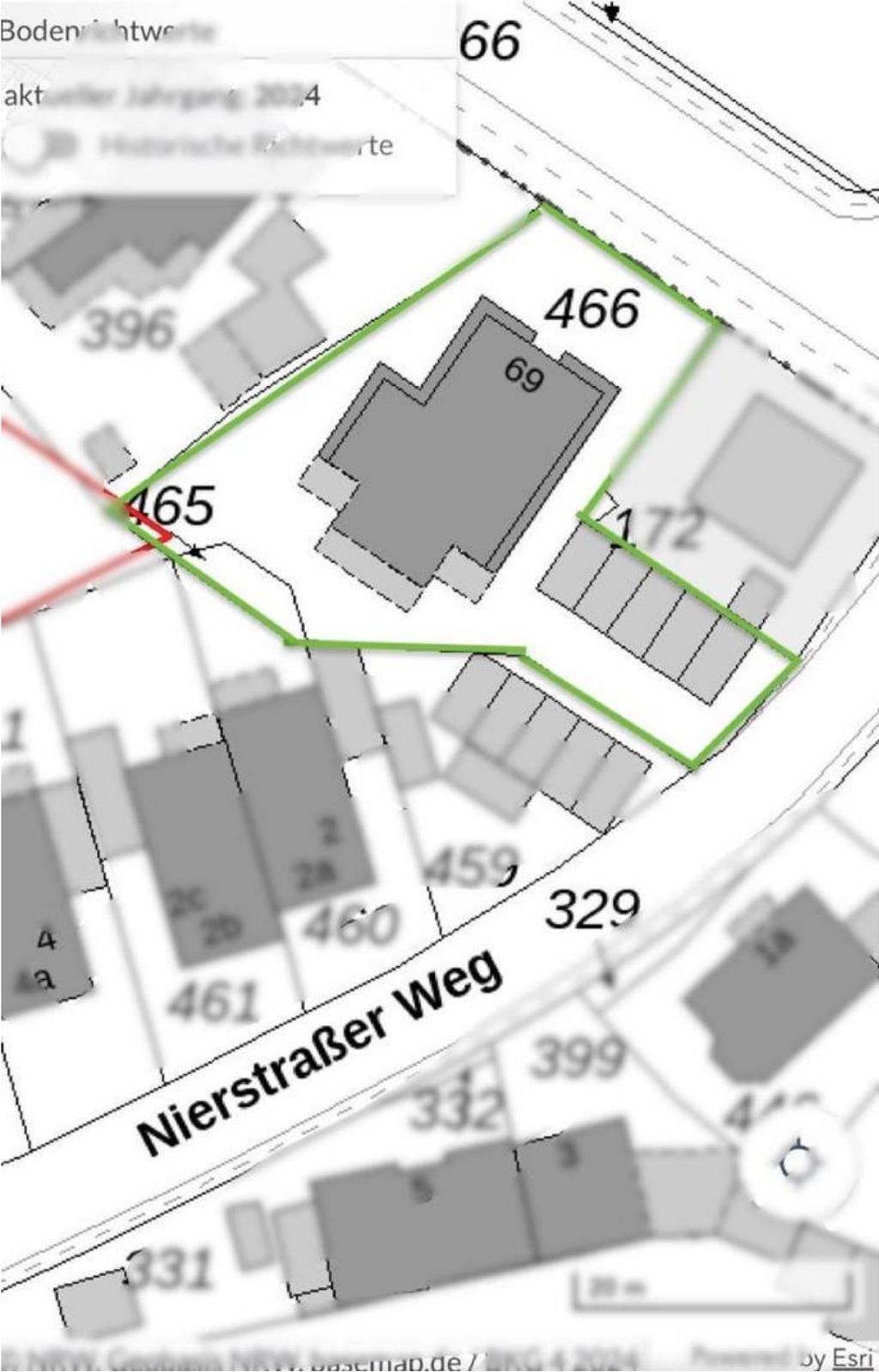
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

