

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Aachen

**Mehrfamilienhaus in begerhrter Lage, renditestark,  
gepflegt und solide!**



Objekt-Nr. **OM-323478**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:  
Alfred Dragon

Adalbertsteinweg 258  
52066 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1948	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	181,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	73,00 m <sup>2</sup>
Etagen	5	Gesamtfläche	390,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	317,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Ist	38.263
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	7

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und vollvermietete Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1948 in Massivbauweise errichtet. Im Jahr 1955 wurde es ab der zweiten Etage aufgestockt. Das Dachgeschoss wurde in 2018 ausgebaut und um Dachgauben erweitert. Somit entstand eine neue Wohneinheit mit ca. 40 qm. Die Wohnfläche verteilt sich über 5 Etagen auf 6 Wohneinheiten (4 x ca. 60 m<sup>2</sup> und 2 x ca. 40 m<sup>2</sup>). Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist aktuell vermietet, wobei der Ertrag stark optimiert (70-150%) werden kann, z.B. mit der Wiederaufnahme eines Gastronomie-Betriebes. Die Gewerbeinheit und die Lage wären ideal geeignet für ein Café, Bistro oder Restaurant.

Insgesamt macht das Objekt einen sehr gepflegten Eindruck. Der Umgang mit den Mietern ist sehr freundlich und respektvoll. Die Mieteingänge sind zuverlässig und pünktlich.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt unweit der Innenstadt, am Adalbertsteinweg 258. Fußläufig ist das Zentrum in 15-20 Min erreichbar. In nur 4 Minuten ist man am Bahnhof Rothe Erde. Der Adalbertsteinweg ist eine belebte und aktive Straße mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und das Autobahnnetz lassen keine Wünsche offen.

# Exposé - Energieausweis

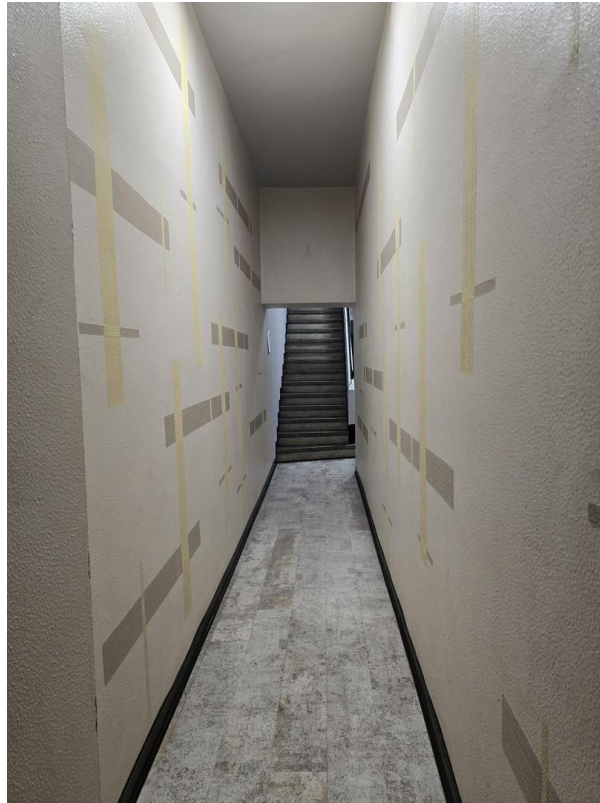
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausflur



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

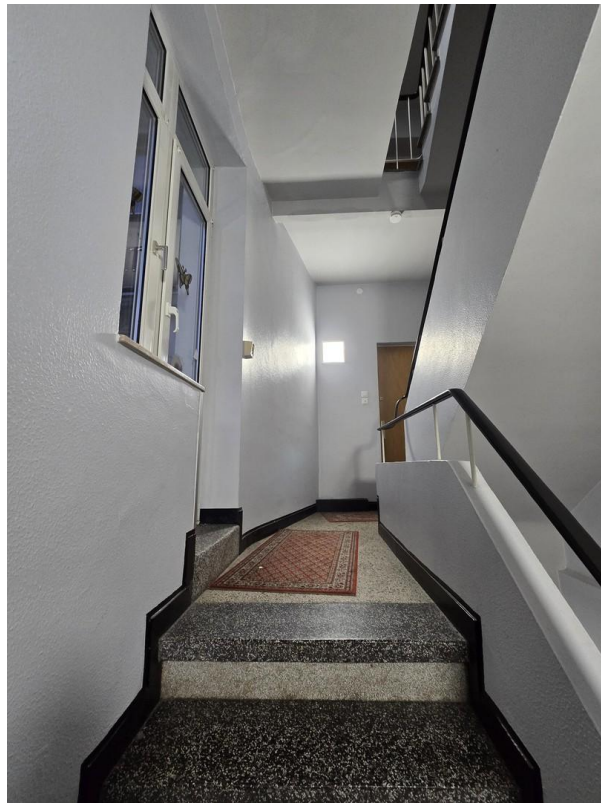


Straßenansicht

# Exposé - Galerie

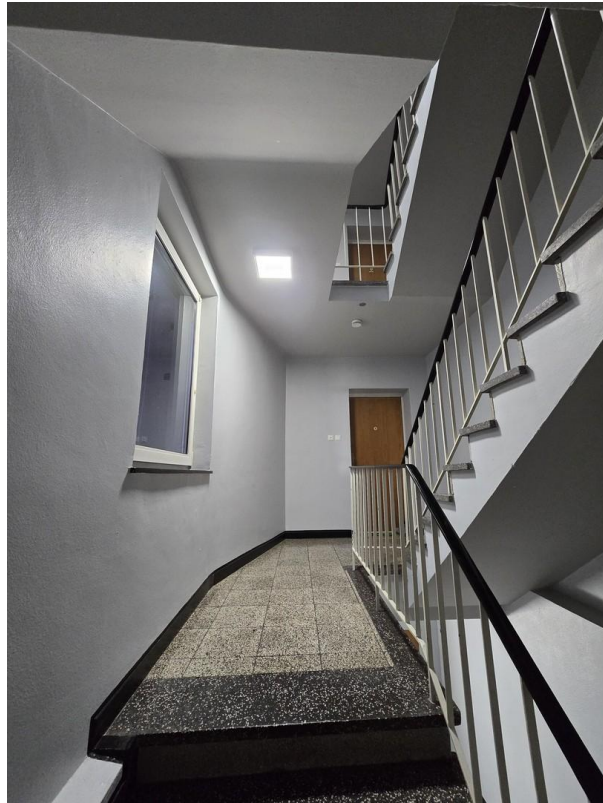


Straßenansicht

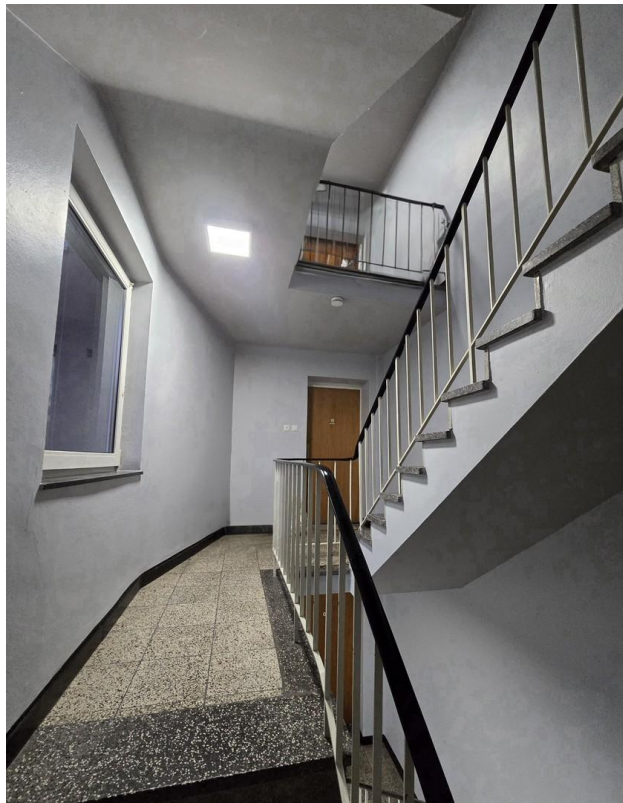


Treppenhaus

# Exposé - Galerie

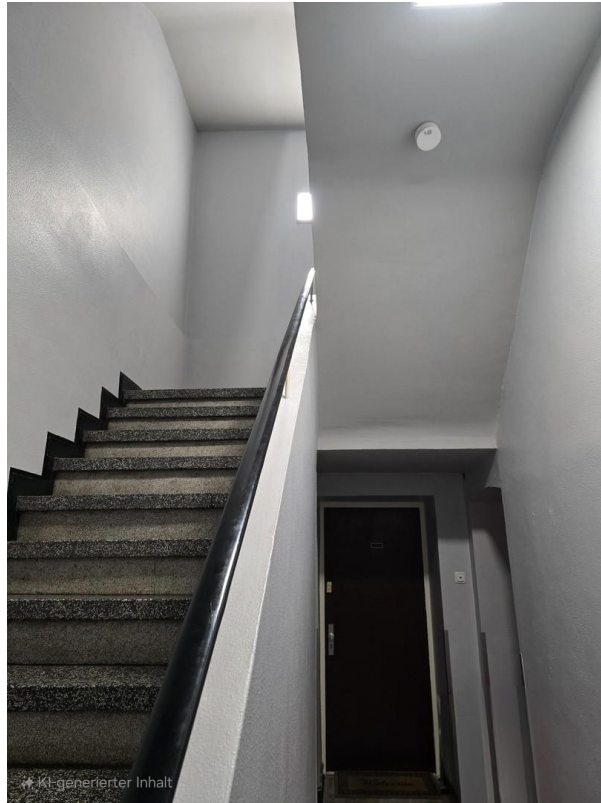


Treppenhaus

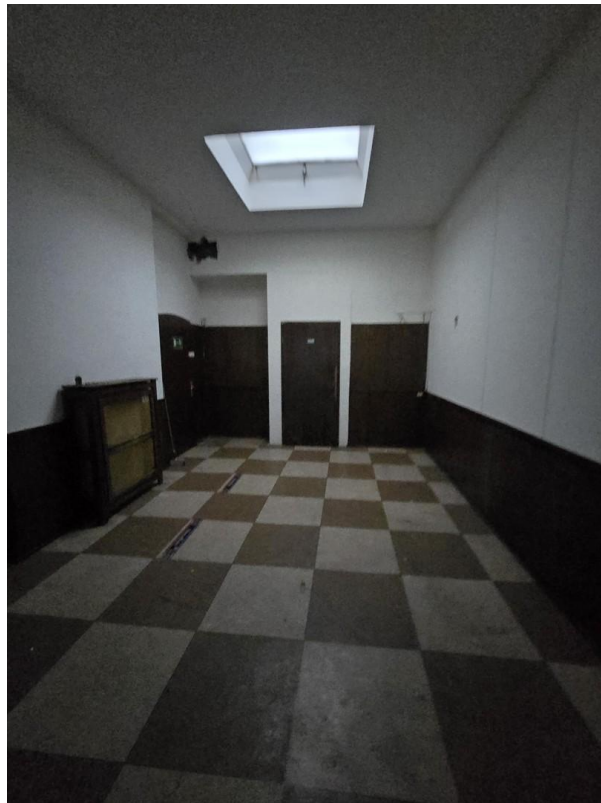


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Ladenlokal



# Exposé - Galerie



Ladenlokal



Straßenblick

# Exposé - Galerie



Straßenblick



Straßenblick