



Immobilienexposé  
**Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + 1  
Gewerbe in Aldenhoven Siersdorf**

Objekt-Nr.:  
20049-3420



## Haus zum Kauf

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + 1 Gewerbe in Aldenhoven Siersdorf

**Kaufpreis**  
549.000 €

 333 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 12  
Zimmer

 330 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 2006  
Baujahr

 5  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	549.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% incl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20049-3420	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	5
	Stellplätze	5
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	333 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12
	Grundstück (ca.)	330 m <sup>2</sup>
	min. teilbare Fläche (ca.)	333 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Balkone	4
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2014
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	2006
	Lage/Gebiet	Mischgebiet
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne
	Fahrradraum	✓
	Rolladen	✓
	Abstellraum	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung
	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

## Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen und einem Gewerbe, aus dem Baujahr 2006, steht auf einem Grundstück von 330m<sup>2</sup>.

Die 3 Wohnungen verfügen über jeweils einen eigenen Balkon, einen Stellplatz, ein Gäste WC und Bad mit Badewanne und Dusche. Das Haus ist vollunterkellert und wird mit einer Gasheizung, aus dem Jahr 2014, beheizt.

Mietaufstellung:

EG + Teil OG: Dentallabor, 125m<sup>2</sup>, Kaltmiete: 1.500EUR + 3 Stellplätze 45EUR

1. OG Apartment, 51m<sup>2</sup>, Kaltmiete: 363EUR

2. OG 3-Zimmer Wohnung, 86m<sup>2</sup>, Kaltmiete: 590EUR + 15EUR Stellplatz

DG 3-Zimmer Wohnung, 81m<sup>2</sup>, Kaltmiete: 602EUR

Kaltmiete gesamt: 37.200EUR p.a.

6 Kfz Stellplätze befinden sich vor und hinter dem Haus. Die Zufahrt erfolgt über das Nachbarhaus.

Für Investoren bietet dieses Objekt eine interessante Gelegenheit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um mehr zu erfahren.

## Lage

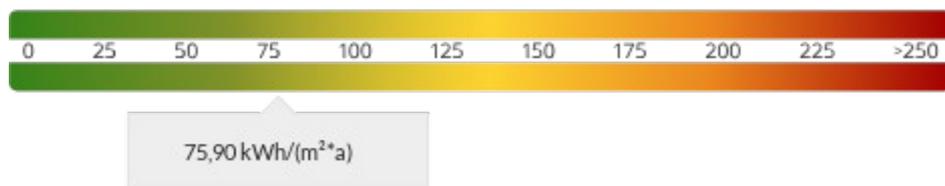
Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in Aldenhoven – Siersdorf, einer Gemeinde, die sich durch ihre Familienfreundlichkeit und die Nähe zur Natur auszeichnet.

Die Ortschaft ist benachbart zu Jülich, Baesweiler, Alsdorf, Eschweiler und Linnich.

Aldenhoven liegt im Dreieck Aachen, Köln, Düsseldorf, direkt an der A44.

Anschlüsse an das Schienennetz befinden sich in Eschweiler und Geilenkirchen und sind innerhalb von 15 Minuten erreichbar.

## Energiebedarfsausweis



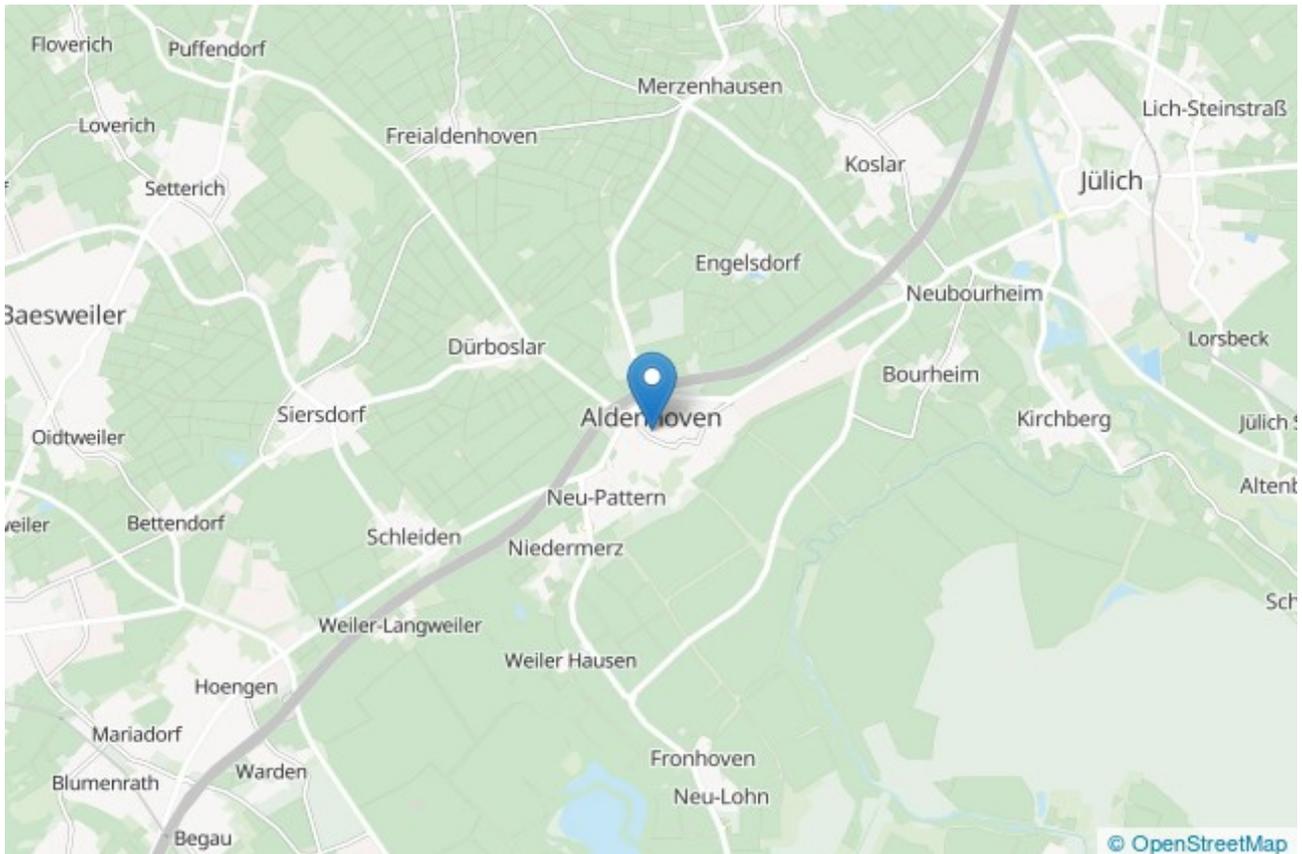
<b>Endenergiebedarf</b>	75,90
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2014
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	19.04.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nick Adams
<b>Telefon</b>	+49 2452 9787819
<b>Ort</b>	52525 Heinsberg
<b>E-Mail</b>	nick_adams@gmx.de

## Lage und Umgebung

52457 Aldenhoven





Außenansicht



Rückansicht



Parkplatz



Treppenhaus



Labor



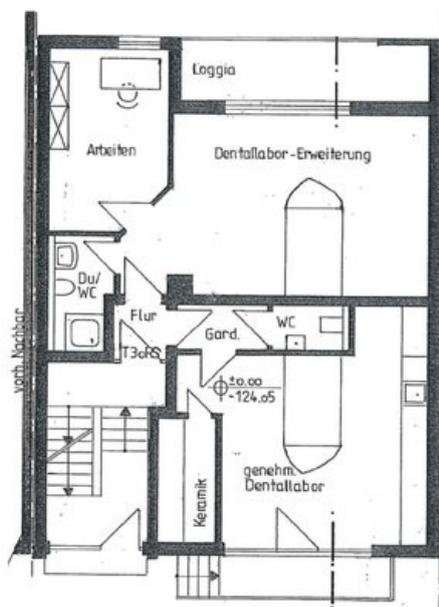
Balkon



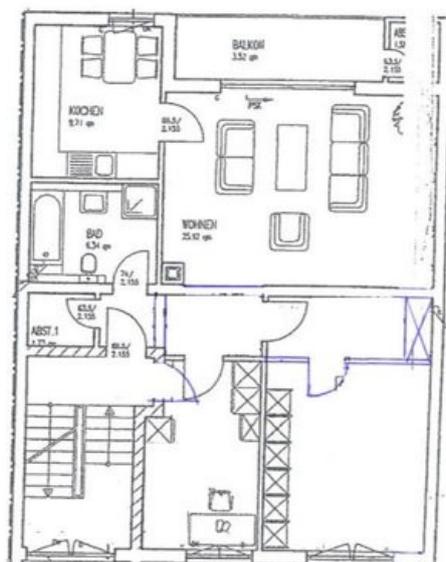
Durchgang



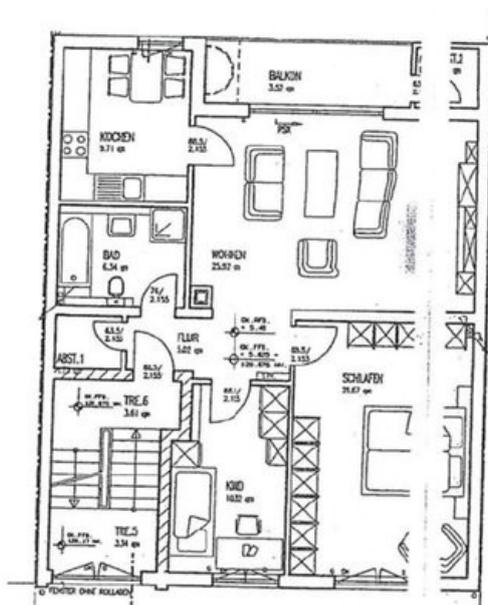
Büro



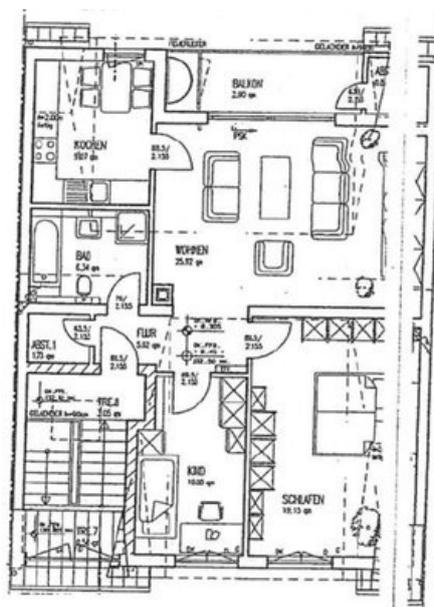
EG



1.OG



2.OG



DG