

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de

DIS

DREI PARTEIEN HAUS MIT CHARME UND BEEINDRUCKENDEM GRUNDSTÜCK IN STOLBERG-BÜSBACH



mhi GRUPPE

www.MHI-GRUPPE.de

Hostetstr.94, 52223 Stolberg (Rheinland) / Büsbach

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



externe Objnr	HOST_94
Objektart	Haus
Objektyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	52223
Ort	Stolberg (Rheinland) / Büsbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 201 m ²
Nutzfläche	ca. 323,40 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl	5
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.030 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 201 m ²
Kaufpreis	347.000,00 €
Stellplatzanzahl	2
Provision	5,95 % inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer
Nettorendite	4,80%
Baujahr	1957
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	219,50 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	26.08.2026
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr lt.	1957
Energieausweis wesentlicher	Gas
Energieträger	
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Haustiere	nach Vereinbarung
Vermietet	ja

Beschreibung

Gegenstand dieses Angebots ist ein besonders charmantes Mehrfamilienhaus in Stolberg- Büsbach, welches aktuell als Drei- Parteien- Haus genutzt wird.

Es handelt sich um ein Massivhaus, welches vermutlich vor 1900 (gem. Energieausweis 1957, Kernsanierung in 1971) ganz im Stil dieser Region mit bekannter Bauweise aus Bruchstein erbaut wurde. Denkmalschutz besteht keiner.

Die drei Wohneinheiten verteilen sich wie folgt:

// WE 01- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Studio 87,00m²- 4 Zimmer, offene Küche, Bad mit Dusche und Balkon.

Aufgrund des vorgesehenen Verkaufs der Immobilie wird diese Wohnung derzeit nicht neu vermietet, so dass Sie als Kaufinteressent die Option haben, die Wohnung selber zu nutzen oder auch neu zu vermieten.

// WE 02- Erdgeschoss 35,00m² - 2 Zimmer, offene Küche, Diele, Bad mit Dusche und Terrasse.
Vermietet seit dem 01.10.2021 zu einer Kaltmiete von 280,-€ (=8,-€/m²)

// WE 03 - 1. Obergeschoss (vollständiger Grundriss fehlt- WE Fotos nicht vorhanden) 82,00m²- 3 oder 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Badewanne
Vermietet zu einer Kaltmiete von 410,-€ (=5,-€/m²)

Die Jahresnettomiete (Soll) ergibt sich wie folgt:
WE 01: 87 m² 695,00 € (gepl. Neuvermietungsmiete)
WE 02: 35 m² 280,00 € (IST-Miete)
WE 03: 82 m² 410,00 € (IST-Miete)
Gesamt p. M. 1.386,00 €
p. a. 16.632,00 €

Somit ergibt sich eine Mietrendite von 4,8 %.

Die Miete für die Wohnung Nr. 02 ist auf Wunsch des Verkäufers in den letzten Jahren nicht angepasst worden, da das Mietverhältnis seit vielen Jahrzehnten bereits sehr vertrauensvoll besteht.

Für PKW-Stellplätze werden bisher ferner keine gesonderten Mieten erhoben.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



Lage

Büsbach liegt auf einem Höhenrücken und ist von den Naturschutzgebieten Bärenstein und Brockenberg umgeben. Büsbach ist ein Stadtteil im Westen der Stadt Stolberg mit rund 7.200 Einwohnern. Nachbarorte sind in Stolberg Münsterbusch, Oberstolberg, Breinig und Dorff und Aachen Brand mit diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Praxen, Apotheken, usw.

Die nächsten Anschlussstellen sind "Aachen-Brand" auf der A 44 und "Eschweiler-West" auf der A 4. AVV-Buslinien verbinden Büsbach mit Münsterbusch, Dorff, Stolberg-Mitte und Brand. Der nächste DB-Bahnhof ist Stolberg (Rheinl) Hbf.

Ausstattung Beschreibung

Die folgenden Objektdaten sowie Ausstattungsmerkmale dürfen wir für Sie erwähnen:

- // Grundstücksgröße 1.030m² mit einzigartigem Blick ins Naturschutzgebiet und enormen Potential für kreative Nutzungen (z. B. Herstellung von einer Terrasse)
- // Außenflächen mit diversen Carports / Stallungen versehen
- // 2 PKW- Stellplätze vor dem Haus
- // Voll- bzw.- Teilunterkellert

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt:

- // Austausch aller Fenster im Jahr 2020 (Kunststofffenster, 2-fach verglast)
 - // Wartungen der Heizhermen je Wohneinheit jährlich
 - // WE 01 umfangreich modernisiert im Jahr 2019/20
 - // WE 02 umfangreich modernisiert im Jahr 2019/20
 - // WE 03 sehr gepflegter Zustand
- Hierbei wurden größtenteils die Wand- und Bodenbeläge erneuert, sowie neue Wohnungseingangs- und -innentüren eingebaut.

Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes. Schauen Sie sich gerne weitere interessante Angebote unter

www.mhi-gruppe.de

an.

Die mhi Immobilien Gruppe, deren Mitglied die DIS - Deutsche Immobilien Service GmbH ist, ist mit 8 operativ agierenden Gesellschaften seit weit über 20 Jahren die in der Region führende Beratungs- und Dienstleistungs-Unternehmensgruppe für Investments in Immobilien verschiedenster Assetklassen.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



Als unabhängiges Familienunternehmen ist unserem engagierten Team von rund 70 Mitarbeitern der persönliche Kontakt von besonderer Bedeutung.

Wir leben eine wertschätzende und offene Unternehmenskultur, die auf Kollegialität, respektvollen Umgang und Verlässlichkeit beruht. Eine exzellente Kundenorientierung sowie Fairness und Integrität sind die zentralen Bestandteile unserer Unternehmensphilosophie.

Sie haben Interesse an unserem Immobilienangebot?

Wir bitten höflich um Ihr Verständnis, dass wir weitere Informationen zu angebotenen Immobilien ausschließlich nach Eingang Ihrer Interessensbekundung per E-Mail erteilen. Bitte übersenden uns eine E-Mail über das Kontaktfeld oder an die E-Mail-Adresse des Immobilienberaters in unserem Immobilienangebot. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Wussten Sie schon?

Wir suchen fortlaufend Objekte zur Erweiterung unseres eigenen Portfolios bzw. für unsere Investoren. Sowohl für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser als auch Grundstücke und Gewerbeimmobilien sind wir der richtige Partner für Sie.

// Wir zahlen unmittelbar bei Rechtskraft des Kaufvertrags überdurchschnittliche Provisionen an Makler und Tippgeber

// Wir arbeiten mit Maklern, Hausverwaltern, Tippgebern, Eigentümern, Privatverkäufern zusammen

Wir freuen uns heute bereits auf Ihr Angebot!

Nähere Informationen zu uns und zu unseren weiteren interessanten Immobilienangeboten finden Sie unter

www.mhi-gruppe.de

Objekttitel

DREI PARTEIEN HAUS MIT CHARME UND BEEINDRUCKENDEM GRUNDSTÜCK IN STOLBERG-BÜSBACH

Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuzuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.