

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)



## Bestand-Wohn- & Geschäftsimmobilie + Baugenehmigung 6 Familienhaus als Erweiterung...



Monschauer Straße 116, 52355 Düren-Rölsdorf

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

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

Web: www.mhi-gruppe.de



externe Objnr	6999_01
Objektart	Zins und Renditehäuser
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	52355
Ort	Düren-Rölsdorf
Land	Deutschland
Vermietbare Fläche	ca. 1.206,60 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Kaufpreis	655.000,00 €
Provision	provisionsfrei
Nettorendite	6%
Baujahr	1963
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	16.09.2034
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt. Energieausweis	1963
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Luft/wasser Wärmepumpe, Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

## Beschreibung

Gegenstand dieses sehr interessanten Angebots ist:

- a) ein Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss inklusive Teilnutzungsflächen im Untergeschoss.
- b) eine Baugenehmigung für ein 6-Familienhaus mit 9 überdachten PKW-Stellplätzen auf der seitwärts liegenden Parkplatzfläche.
- c) eine potentielle Dachgeschossausbaureserve.

Eine Baugenehmigung für das 6-Familienhaus wurde bereits im Juli 2024 erteilt.

Wohn-/Nutzflächen: a) Bestand: 492,99 m<sup>2</sup> , davon 220,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 272,70 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. b) Neubau: 533,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 9 überdachten PKW-Stellplätze.

Die Gewerbeeinheit wurde bis vor kurzem als Filiale der Sparkasse Düren genutzt. Der Eigentümer führt diese Fläche derzeit keiner Neuvermietung zu, da sie mit Blick auf den genehmigten Neubau und mit Blick auf die enge Bebauung und der geringen Freiflächen unter anderem als Lager und Baubüro genutzt werden soll.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

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

Web: www.mhi-gruppe.de



## Lage

Düren-Rölsdorf ist ein Stadtteil der Stadt Düren in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Die Region liegt im südlichen Teil der Stadt und zeichnet sich durch eine Mischung aus ländlichem Charme und städtischen Annehmlichkeiten aus.

Hier einige wichtige Informationen über Düren-Rölsdorf:

- 1. Lage und Erreichbarkeit:** Düren-Rölsdorf liegt etwa 5 Kilometer südlich des Stadtzentrums von Düren. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist gut, mit einer Anbindung an die Bundesstraßen und die Bahnlinien, die eine schnelle Verbindung zu anderen Städten in der Region ermöglichen.
- 2. Geschichte:** Rölsdorf hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Stadtteil hat viele historische Gebäude und Traditionen bewahrt, die einen Einblick in die lokale Geschichte geben.
- 3. Sehenswürdigkeiten:** Zu den Sehenswürdigkeiten in Rölsdorf gehört die Pfarrkirche St. Maria Magdalena, ein historisches Bauwerk, das einen zentralen Punkt des Stadtteils darstellt. Auch das ländliche Umfeld, einschließlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen und historischen Bauernhöfe, prägt das Bild des Stadtteils.
- 4. Bildung und Freizeit:** In Rölsdorf gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die für Familien mit Kindern von Bedeutung sind. Die Freizeitgestaltung wird durch verschiedene lokale Vereine und Sporteinrichtungen unterstützt, die eine Vielzahl von Aktivitäten anbieten.
- 5. Lebensqualität:** Düren-Rölsdorf bietet eine hohe Lebensqualität mit einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur von Düren. Die Mischung aus ländlichem Flair und städtischen Annehmlichkeiten macht den Stadtteil attraktiv für Menschen, die eine Balance zwischen Ruhe und Zugänglichkeit suchen.

Insgesamt ist Düren-Rölsdorf ein attraktiver Stadtteil, der sowohl historische als auch moderne Aspekte miteinander verbindet und somit für Bewohner und Besucher gleichermaßen interessant ist.

---

## Ausstattung Beschreibung

Die Soll-Jahres-Netto-Kaltmiete (JNKM – Bestand) betrug zuletzt im Juni 2024 41.847,48 €.

Bedingt durch den gewollten Leerstand der Gewerbeeinheit beträgt die aktuelle Ist-Jahres-Netto-Kaltmiete (JNKM – Bestand) 15.707,16 €. Bei den Wohnungsmieten besteht zukünftiges Steigerungs- und Entwicklungspotential (Durchschnitt: 5,94 €/m<sup>2</sup>).

Die Beheizung der Bestandsimmobilie erfolgt über eine im Jahr 2018 erneuerte Gas-Brennwertheizung von Viessmann.

Weiteres Potential:

Im Bereich des Dachgeschosses besteht weiteres Potential: Baurechtliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt, bietet das Dachgeschoss Potential für mindestens eine weitere Wohnung.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

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

Web: www.mhi-gruppe.de



Die Baugenehmigung sowie weitere Objektunterlagen stellen wir Ihnen gerne bei ernsthaftem Interesse in unserer Cloud zur Verfügung.

Der Energieausweis ist beauftragt und wird bei der Besichtigung nachgereicht.

---

## Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes. Schauen Sie sich gerne weitere interessante Angebote unter [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

an.

### Hinweis:

Die getroffenen Aussagen zum Angebotsobjekt beruhen auf den Angaben der Verkäufer, den vorliegenden Bauplänen und Unterlagen sowie den Gegebenheiten vor Ort. Änderungen und Irrtümer hinsichtlich des Angebotes bleiben vorbehalten.

---

## Objekttitel

Bestand-Wohn- & Geschäftsimmoblie + Baugenehmigung 6 Familienhaus als Erweiterung...

---

### 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.