

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



DERZEIT TOP VERMIETETE Geschäftsimmobilie + Baugenehmigung 6 Familienhaus als Erweiterung...



mhi GRUPPE

www.MHI-GRUPPE.de

Im Oberdorf 82, 52393 Hürtgenwald / Vossenack

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweyerstraße 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	6944_01
Objektart	Zins und Renditehäuser
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	52393
Ort	Hürtgenwald / Vossenack
Land	Deutschland
Grundstücksgröße	ca. 693 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 381,88 m ²
Anzahl	1
Gewerbeneinheiten	
Kaufpreis	348.000,00 €
Provision	provisionsfrei
Nettorendite	5,20%
Baujahr	1972
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt.	1994
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Elektro
Befeuerung Heizungsart	Elektro Nachtspeicherheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Gegenstand dieses sehr interessanten Angebots ist eine Bestandsimmobilie auf einem Grundstück von 693 m² im gewachsenen und gepflegten Innerortsbereich von Vossenack mit folgenden Highlights:

- a)
eine Geschäftsimmobilie, bestehend aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, für die bis zum 31.12.2025 ein Mietvertrag mit einer Bank besteht,
- b)
eine Baugenehmigung seitens des Kreises Düren für die Aufstockung / Erweiterung in ein modernes 6-Familienhaus mit 6 PKW-Außenstellplätzen.

Die Baugenehmigung für das 6-Familienhaus wurde im Juli 2024 seitens des Kreises Düren erteilt.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen basieren auf Basis der genehmigten Planung und der dort mit eingearbeiteten örtlichen Situation und stellen in Material- und Farbgestaltung eine mögliche Ausführungsform dar.

Wohn-/Nutzflächen:

a) Bestand: 139 m² (Bankfiliale, wird dann gem. Baugenehmigung zu Wohnraum umgewandelt)

b) Wohnflächen nach Aufstockung insges. 381,88 m² mit folgendem Flächenmix:

WE 1 101,51 m² EG
WE 2 50,42 m² EG
WE 3 78,04 m² 1. OG
WE 4 52,65 m² 1. OG
WE 5 58,10 m² DG
WE 6 41,16 m² DG

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

Immobilienangebot in Vossenack – Ihr neues Immobilienprojekt im Herzen der Eifel

Willkommen in Vossenack, einem malerischen Ortsteil der Gemeinde Hürtgenwald, der Sie mit seiner idyllischen Lage, der ruhigen Atmosphäre und einer hervorragenden Infrastruktur überzeugt. Eingebettet am Rande des Nationalparks Eifel und Teil des deutsch-belgischen Naturparks Hohes Venn-Eifel, ist Vossenack ein idealer Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Der Ort liegt auf einem Höhenrücken oberhalb des Kalltales und bietet bei gutem Wetter eine atemberaubende Aussicht bis zum Siebengebirge und zum Kölner Dom. Das gemäßigte Klima mit milden Wintern und mäßig-warmen Sommern macht Vossenack zu einem angenehmen Wohnort das ganze Jahr über. Durch seinen Waldreichtum in den umliegenden Tälern wie dem Kalltal, Richelbachtal, Tiefenbachtal, Bosselbachtal und Wehebachtal bietet Vossenack zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Ausstattung Beschreibung

Die Soll-Jahres-Netto-Kaltmiete (JNKM – Bestand) beträgt zum 01.12.2024 insges. 18.047,76 € und wird - je nach Ausfall - durch einen Index zum 01.08. jeweils angepasst. Die letzte Indexanpassung zum 01.08.2024 betrug rd. 114,00 € p. M. bzw. rd. 1.370,00 € p.a..

Die Beheizung der Bestandsimmobilie erfolgt über Nachtspeicherheizungen, wobei diese dann im Rahmen der Aufstockung sinnvoller Weise mittels Luft-Wärmepumpen erfolgen sollte.

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

Bedingt durch die Laufzeit des bestehenden Gewerbemietverhältnisses bis zum 31.08.2026 besteht für den Kaufinteressenten die Möglichkeit, die Planung der genehmigten Aufstockung sowie die Abstimmung mit Handwerkern usw. in Ruhe durchführen zu können und dabei eine monatliche Nettomiete in Höhe von derzeit 1.503,98 € zu vereinnahmen.

Der Energieausweis ist beauftragt und wird bei der Besichtigung nachgereicht.

Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes.

Informieren Sie sich gerne über weitere interessante Angebote unter

www.mhi-gruppe.de

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

**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

DERZEIT TOP VERMIETETE Geschäftsimmobilie + 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 zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.