

RENDITE 7,6 % oder gerne auch RAUM FÜR IHR UNTERNEHMEN - Wohn- & Geschäftshaus BAUERNHOF - PROV-FREI



52353 Düren / Merken

Details

externe Objnr	HL570	Stellplatzanzahl	12
Objektart	Haus	Provision	Für den Käufer provisionsfrei!
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus	Nettorendite	8%
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	543 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Nutzfläche	140 m ²
Kaufpreis	449.000 €	Anzahl Zimmer	15

Anzahl Badezimmer	4	wesentlicher	Gas
Grundstücksgröße	1.017 m ²	Energieträger	
Vermietbare Fläche	543 m ²	Befeuerung	Gas
Anzahl sep. WC	3	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl	1	Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Gewerbeeinheiten			
Baujahr	1950	Etagenzahl	2
Zustand	Modernisiert	Balkon/Terrasse	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Kabel Sat TV	Ja
Endenergieverbrauch	86,3 kWh/(m ² *a)	Verfügbar ab (Text)	kurzfristig
Energieausweis gültig bis	22.06.2025	Vermietet	Ja
Energieeffizienzklasse	C	Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Sie haben die "Qual" der Wahl: Entweder top Rendite eines top Wohn- & Geschäftshauses ODER

RAUM FÜR IHR UNTERNEHMEN - z. B. ideal für Handwerker und Gewerbetreibende verschiedenster Branchen.

Gegenstand dieses Angebots ist eine gepflegte, großzügige ehemalige und im Jahr 2009 umfangreich modernisierte Hofanlage in ruhiger und dörflichen Lage von Düren-Merken. Die gesamte Hofanlage besteht aus fünf Einheiten (2 Wohnungen, 1 Gewerbe (Steuerberatungskanzlei) und einer Werkstatt mit diversen Lagerflächen und einem großen Außenlagerbereich), die allesamt über eigene Eingänge verfügen.

Die aktuelle Netto-IST-Miete beträgt für alle 5 Mietverhältnisse (Wohnungen/Gewerbe) sowie 1 PKW-Stellplatz-Mietverhältniss ca. 34.080 € p.a. inkl. Nebenflächen, was einer Nettorendite von circa 7,6 % entspricht.

Umfang der damaligen Sanierung in 2009 waren zum Beispiel:

- Wärmedämmverbundsystem aller Innenhoffassaden inkl. Kratzputz
- Aufarbeitung der Fassade (Straßenseite)
- Erneuerung von Teil-Dachflächen (inkl. Dachstuhl)
- Erneuerung nahezu aller Leitungen für Wasser und Heizung
- Erneuerung der Regenwasser- und Schmutzwasserableitungen (außen + größtenteils innen)
- Erneuerung von mehreren Heizkörper
- Umfangreiche Erneuerung / Überarbeitung der Elektroinstallationen
- Kompletterneuerung einer Holztreppeanlage
- Erneuerung der Eingangstüren (3 Stück)
- Erneuerung aller Fenster (Kunststoff-Isolierfenster)
- Einbau von elektr. Dachflächenfenstern
- Balkon-/ Terrassensanierung

- Einbau einer Gegensprechanlage mit 3 Sprechstellen und fünf Telefonen
- Umbau & Sanierung von zwei Badezimmern
- Überwiegende Neuverlegung von Bodenbelägen
- Pflasterung der rd. 250 m² Innenhoffläche
- Modernisierung der Scheune
- Aufarbeitung der Außenflächen
- Erneuerung der Straßentoranlage

Zusätzlich wurde im Jahr 2010 eine Gas-Brennwertheizung des Herstellers Vaillant eingebaut.

Lage

Es handelt sich hierbei um ein infrastrukturell zentral und dennoch ruhig gelegene ehemalige Hofanlage in massiver Bauweise in Düren-Merken, die in eine moderne und repräsentative Wohn- und Geschäftsimmoblie umgebaut wurde.

Diverse Ärzte, diverse Bäckereien und Metzgereien, ein Kiosk mit Postfiliale und Reiseagentur, ein Eiscafé sowie diverse weitere Geschäfte (Elektrofachgeschäfte, Boutique usw.) sowie eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Filiale der Sparkasse Düren uvm. sind beispielsweise fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Autobahn (A 4) sowie das Industriegebiet "Großes Tal" sind nur ca. 3 Kilometer entfernt.

Ausstattung Beschreibung

Gewerbeinheit (ca. 177,46 m²)

Erdgeschoss:

- Flur-/ Eingangsbereich mit Treppenhaus

1. Obergeschoss

- Flur mit Treppenhaus
- Büroraum 1
- Serverraum
- Heizraum
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch und Urinal
- Gäste-WC
- Küche
- Büroraum 2
- Büroraum 3
- Büroraum 4

- Büroraum 5

Dachgeschoss

- kleiner Windfang
- Büroraum 6
- großzügige Dachterrasse

Wohneinheit 1 (ca. 78,00 m²)

Erdgeschoss:

- Flur-/ Eingangsbereich mit Küche
- Wohn- und Esszimmer
- Zimmer 1
- Gäste-WC (Alternativ: Waschplatz für Trockner und Waschmaschine)
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch und Urinal
- Zimmer 2
- eigener Außenterrassenbereich

Wohneinheit 2 (ca. 147,97 m²)

Erdgeschoss:

- Flur-/ Eingangsbereich mit Treppenhaus
- Wohnzimmer mit - je nach Wunsch - offener Küche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum (mit separatem Zugang von außen)
- eigener Außenterrassenbereich

1. Obergeschoss

- Flur- / Treppenhaus
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Eckbadewanne, WC, 2 Waschbecken
- Zimmer 3
- inkl. Abstellraum mit Wasser-/ Abwasseranschluss

weitere Einheiten/Flächen (ca. 490m² Nutzfläche)

- Scheune:

Lager-/ Werkstatt Räume mit eigener sanitärer Einrichtung und 2 separaten Eingängen (somit variable Aufteilung), inkl. Telefonanschluss und Beheizung über Zentralheizung und mit großzügig überdachtem Vorbereich

- hintere Außen-/ Freifläche:
teilüberdachter, abgetrennter und mit Basalt befestigter großzügiger und multifunktional benutzbarer Freibereich als Abstell- und Lägerfläche (hinter der Scheune mit separater Abtrennung mittels Toranlage)
- PKW-Garage (im Innenhofbereich)
- 5 Mieter- & Kunden PKW-Stellplätze im Innenhofbereich

Sonstige Angaben

Sie sind bereits Eigentümer einer Immobilie und möchten sich verändern?

Gerne sind wir Ihnen bei der Vermarktung behilflich!

Schauen Sie sich weitere interessante Angebot unter

www.DIS-IMMOBILIEN.de an.

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.



Hof-Innenbereich_1



Hofbereich_Vorber._Scheune



Hof-Innenbereich_2



Hof_Innenbereich



Hof-Innenbereich_1



Front_Peterstr._5



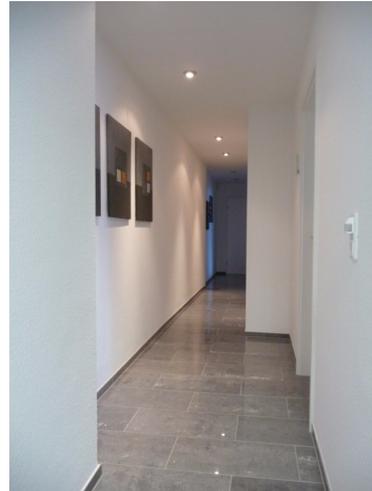
Whng_EG-Wohnen1



Whng_EG-Wohnen2



Whng_EG_Küche_Eing



Whng_EG-Flur



Whng_EG_Küche



Whng_EG_Bad



Whng_EG_G-WC



Gewerbe_EG



Gewerbe_Eingangsbereich



Gewerbe_Bespr



Gewerbe_Büro1



Gewerbe_Büro3



Flurbereich 1



Gewerbe_Flur_1.OG



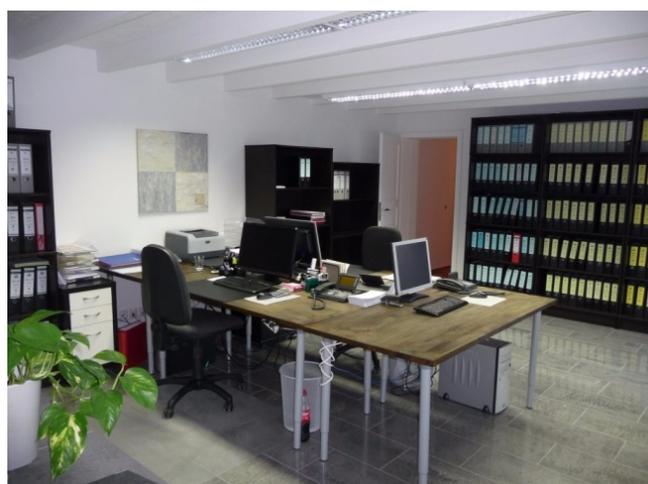
Gewerbe_Flur_1.OG (2)



Gewerbe_Büro_6



Gewerbe_1



Gewerbe_Büro5



Gewerbe_WC_Bad



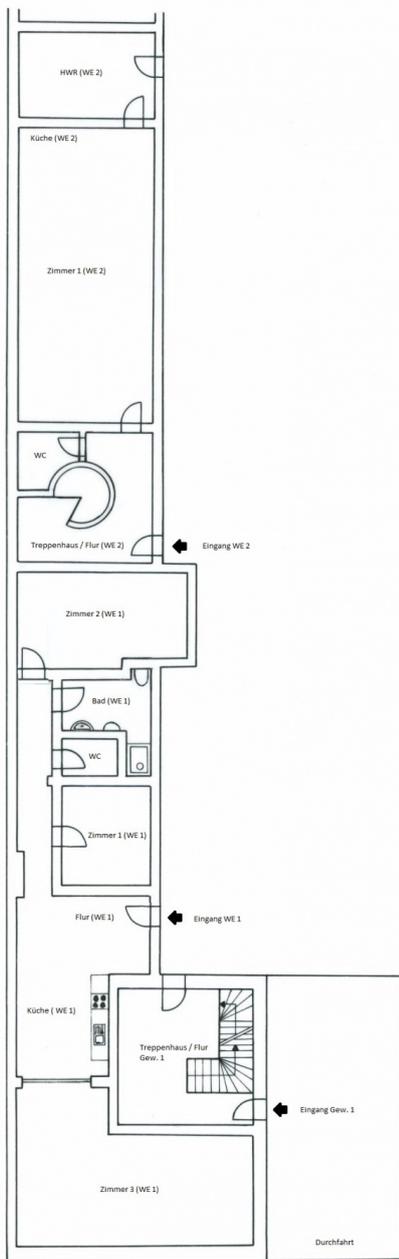
Lager-Scheune (1)



Lager-Scheune (5)

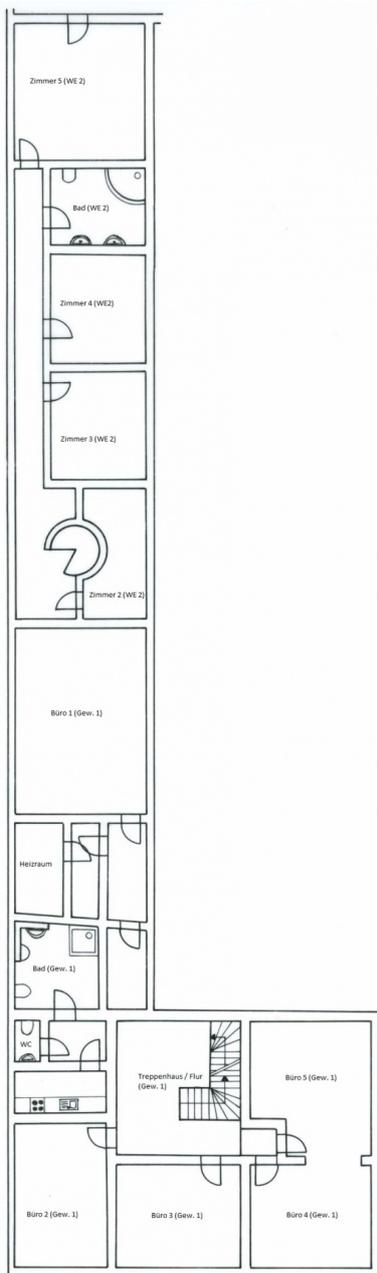


Lager-Scheune_8



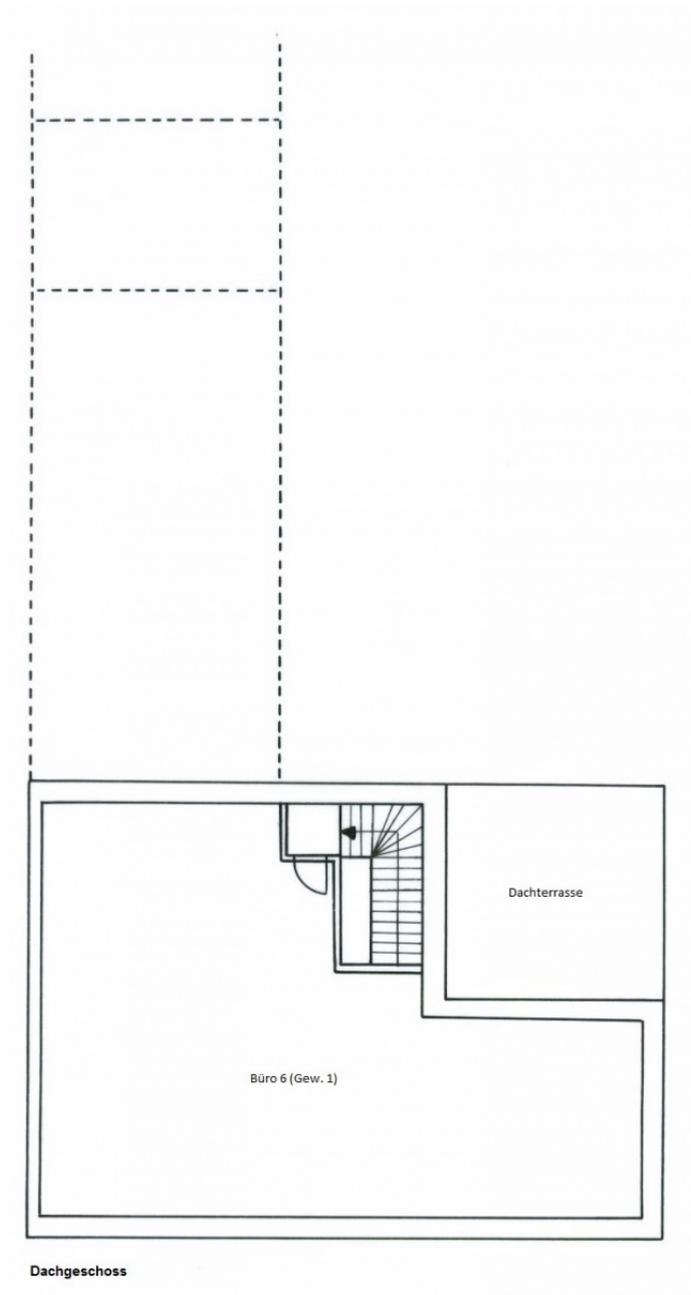
Erdgeschoss

EG



1. Obergeschoss

1. OG



DG