

Solide Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Brühl



50321 Brühl

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 322,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR

Scout-ID: 151691873
Objekt-Nr.: 111



Ihre Immobilienmaklerin von hier für hier!

Ihr Ansprechpartner:

HEIMspiel Immobilienberatung

Frau Doreen Umlauf

E-Mail: info@heimspiel-immobilien.de

Web: <http://www.heimspiel-immobilien.de>

Haustyp: Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.: 219,00 m²
Etagenanzahl: 2
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Objektzustand: Gepflegt
Baujahr: unbekannt
Qualität der Ausstattung: Normal
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Wesentliche Energieträger: Gas
Garage/Stellplatz: Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Vermietet: Ja
Mieteinnahmen pro Monat: 32.580,00 EUR
Provision für Käufer: 20884,50

3,57 %inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Die Provision ist verdient und fällig mit dem Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrages.

Solide Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Brühl



50321 Brühl

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 322,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde um die Jahrhundertwende errichtet und 1965 um einen zweigeschossigen Anbau erweitert. Es umfasst eine Gewerbeeinheit sowie vier Wohnungen und bietet eine interessante Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer mit Blick für Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude wurde über die Jahre gepflegt und punktuell modernisiert. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass alle Bäder in den letzten Jahren erneuert wurden und die Wohnungen bei Mieterwechseln umfassend renoviert wurden. Dadurch befinden sich die Wohneinheiten in einem zeitgemäßen und sehr ansprechenden Zustand.

Im Rahmen einer langfristigen Werterhaltung sollte perspektivisch mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen gerechnet werden, um das Gebäude insgesamt zukunftssicher aufzustellen. Die Außenfassade und einzelne technische Bereiche bieten hierfür entsprechende Ansätze.

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 219m², die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt ca. 322,98m². Diese verteilt sich auf vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verteilt.

Alle Einheiten sind vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt derzeit 32.580,00 €, was einem Kaufpreisfaktor von 17,95 entspricht.

Ausstattung:

Das Wohn- und Geschäftshaus gliedert sich in folgende Einheiten:

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit mit ca. 37m²

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche

2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,82m² und großzügiger Terrasse

2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45,54m²

Dachgeschoss:

4-Zimmer-Wohnung mit ca. 92m² Wohnfläche

Zusätzliche Ausstattung:

Zwei Außenstellplätze

Voll unterkellert (mit Mieterabteilen)

Terrasse im OG

Bodenbeläge: Fliesen und Laminat

Kunststofffenster

Badezimmer mit Fenster und Dusche, teils Gäste-WC

SAT-Anlage

Überwachungskamera am Eingangsbereich

Modernisierungen / Sanierungen:

1998: Fassade und Fenster

2004: Dacherneuerung

2006: Gaszentralheizung

Die Aufteilung und Ausstattung bieten langfristig gute Vermietbarkeit mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage in Brühl-Vochem. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Wohnqualität und eine hervorragende Infrastruktur aus.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Verkehrsanbindung ist optimal:

Die umliegenden Städte Köln und Bonn sind dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen schnell erreichbar.

Auch der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Region.

Die Nähe zu Naherholungsgebieten und kulturellen Highlights wie dem Schlosspark Brühl unterstreicht die Attraktivität der Lage und bietet sowohl Mietern als auch Gewerbetreibenden eine ideale Umgebung.

Sonstiges:

Gerne vereinbare ich eine Besichtigung für Sie. Bitte teilen Sie mir per E-Mail Ihre Wunschtermine und Ihre Telefonnummer mit. Ich melde mich nach Abstimmung des Termins umgehend bei Ihnen.

Eigentümerangaben

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber, eine Haftung hierfür kann daher nicht übernommen werden. Wir bitten freundlichst um Ihr Verständnis.

Solide Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Brühl



50321 Brühl

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 322,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR



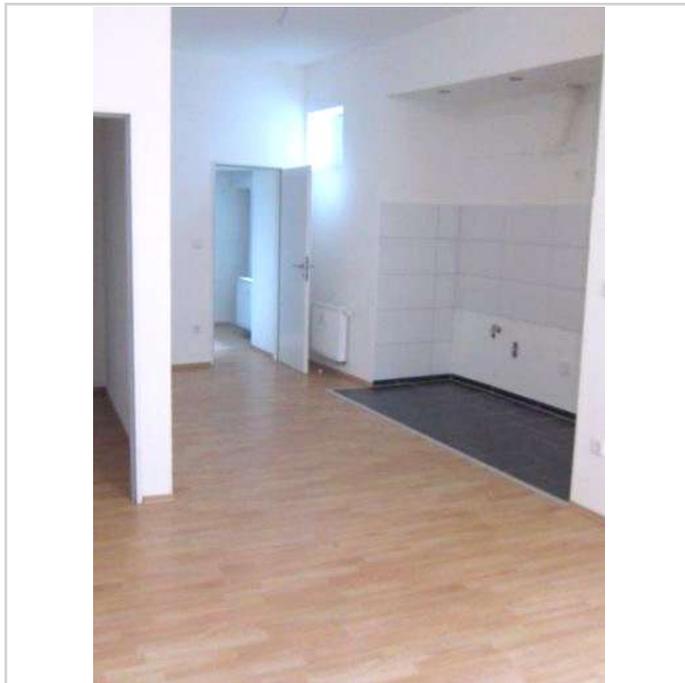
Hauptstrasse 45 Hausansicht



Hausansicht II



Badezimmer OG



Küche EG

Solide Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Brühl



50321 Brühl

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 322,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR



Wohnraum EG



Badezimmer EG



Gäste WC EG



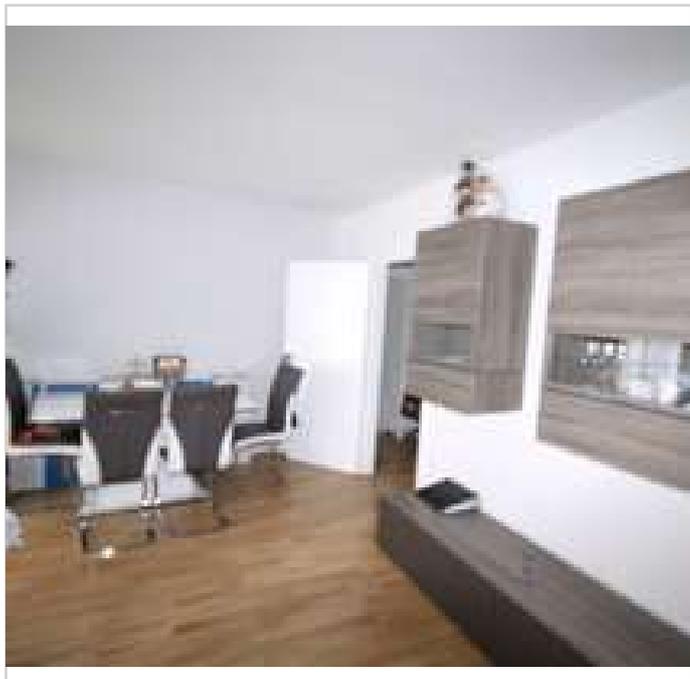
Büro : Kinderzimmer EG

Solide Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Brühl

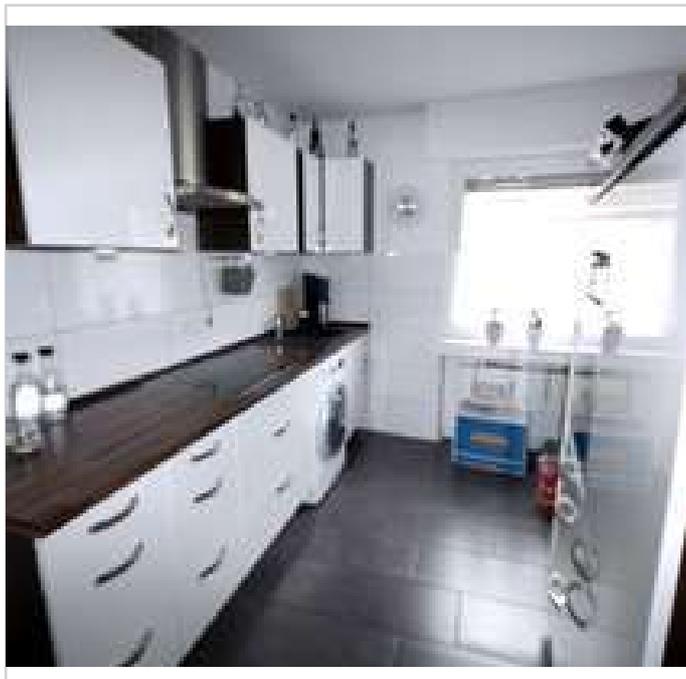


50321 Brühl

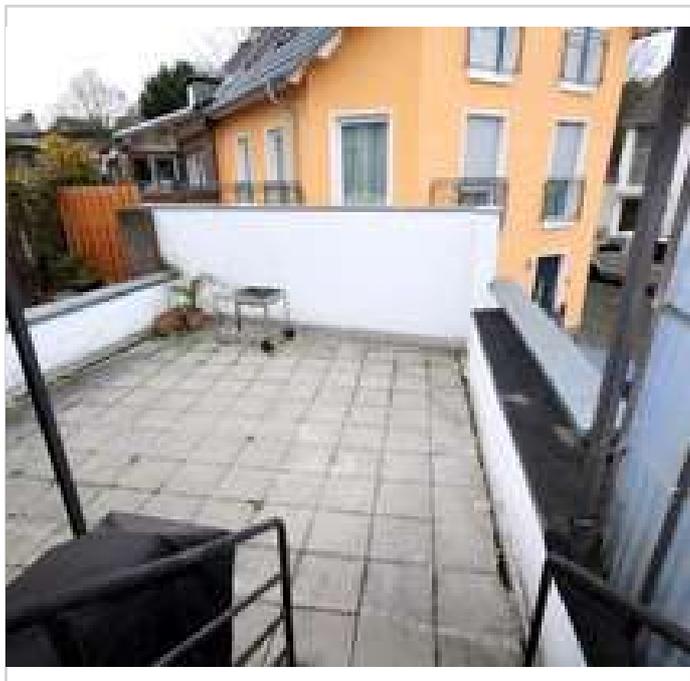
Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 322,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR



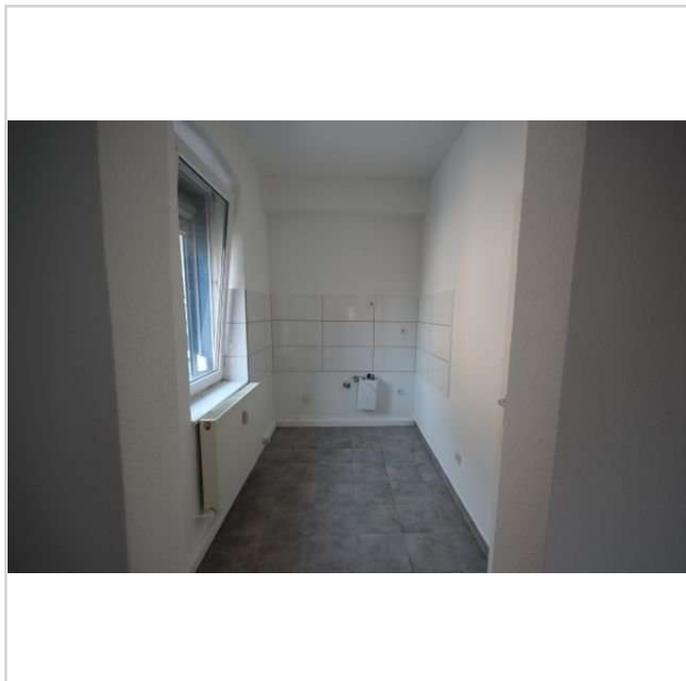
Wohnzimmer OG



Küche OG



Terrasse OG



Küche Whg. 2 OG

Solide Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Brühl



50321 Brühl

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 322,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR



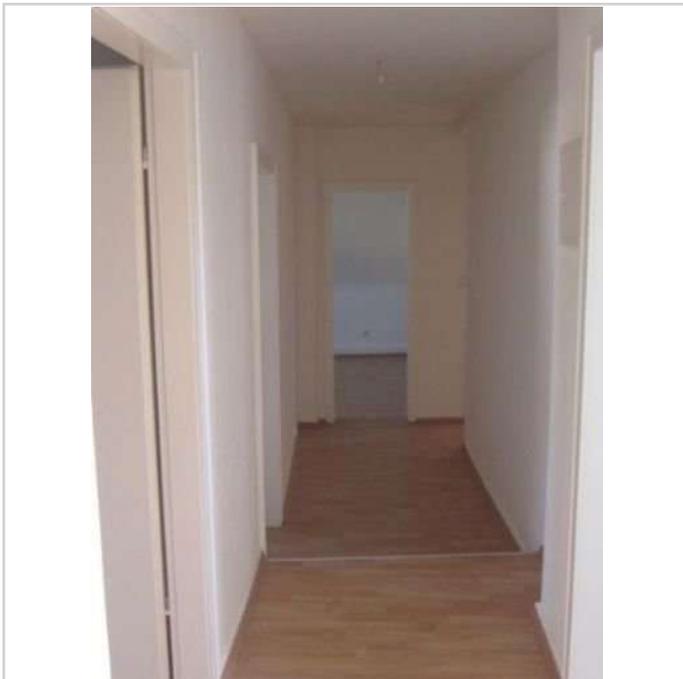
Wohnzimmer Whg. 2 OG



Schlafzimmer Whg. 2 OG



Diele _ Whg. 2 OG



Diele DG

Solide Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Brühl



50321 Brühl

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 322,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR



Küche DG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG

Solide Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Brühl



50321 Brühl

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 322,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR

