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

Bestand-Wohn- & Geschäftsimmobilie + Baugenehmigung Aufstockung Dachgeschoss + 4 Wohnungen

Artilleriestraße 23+25, 52428 Jülich

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	69981_Verk_01
Objektart	Zins und Renditehäuser
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	52428
Ort	Jülich
Land	Deutschland
Grundstücksgröße	ca. 1.650 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 1.257,56 m^2
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Kaufpreis	1.595.000,00 €
Provision	provisionsfrei
Nettorendite	5,50%
Baujahr	1967
Energieausweis	Verbrauchs-ausweis
Endenergiever-brauch	164,40 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	09.12.2032
Energieeffizienz-klasse	F
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1967
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Luft/wasser Wärmepumpe, Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

EINE IMMOBILIE MIT ERNORMEN POTENTIAL

Gegenstand dieses sehr interessanten Angebots ist:

a)
ein Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss inklusive Teilnutzungsflächen im Untergeschoss - Filiale der Sparkasse Düren sowie vermietete 6 Wohnungen, 5 Garagen - davon eine Großraumgarage - und 11 PKW-Stellplätze vor der Immobilie

b)
eine Baugenehmigung für eine Dachgeschossaufstockung (inkl. Bodengutachten und erste statische Berechnungen) für 4 Wohnungen mit 350,70 m^2 neuer Wohnfläche (Flächenmix 74,98 m^2 - 125,04 m^2).

Wohn-/Nutzflächen:
a) Bestand:
rd 906,86 m^2 , davon rd. 560,11 m^2 Wohnfläche (6 Wohnungen) und rd. 346,75 m^2 Gewerbefläche.
b) Neubau /Aufstockung:
350,70 m^2 Wohnfläche (74,98 m^2, 75,12 m^2, 75,56 m^2 + 125,04 m^2).

Die Gewerbeeinheit wird durch die Sparkasse Düren genutzt. Der Mietvertrag läuft gemäß letztem Nachtrag bis zum 31.12.2026. Eine weitere Verlängerung des Mietvertrages durch den Mieter wird voraussichtlich zum 01.01.2027 erfolgen.

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

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im gefragten Nordviertel von Jülich:

Im Gebäude selber befindet sich die Fläche der Sparkasse Düren. Direkt um die Ecke liegen eine Apotheke, eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Lotto-/Toto-Kiosk mit Zeitschriften, ein Obst- und Gemüseladen, ein Friseur sowie eine Zahnarztpraxis.

Ein Lebensmittelmarkt (Penny) ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Schulzentrum Jülich, die Grundschule Nord, das Gymnasium Zitadelle und das Krankenhaus sind fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbare Nähe.

Jülich, mit über 35.000 Einwohnern, ist als „Stadt der Wissenschaft und Forschung“ bekannt und verwaltet das Forschungszentrum, das Technologiezentrum, den Brainergy-Park sowie eine Fachhochschule. Die Stadt bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung: Zwei Autobahnauffahrten auf der A44 innerhalb des Stadtgebiets sowie die Nähe zu den Autobahnen A4 und A61 machen Jülich zu einem idealen Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Ausstattung Beschreibung

JAHRESNETTOMIETE
Die Soll-Jahres-Netto-Kaltmiete (JNKM – Bestand) beträgt im Jahr 2025 rd. 90.067,44 € und steigt - sh. nachstehende Ausführungen - bedingt durch Staffel-/ Indexvereinbarungen jährlich. Im Rahmen von Neuvermietungen von länger vermieteten Bestandswohnungen ist im Übrigen eine weitere Mietsteigerung realisierbar.

Die -Jahres-Netto-Kaltmiete entspricht - inkl. der Baugenehmigung und der sonstigen Planungs- und Vorlaufkosten dazu mit insgesamt rd. 90.000,00 € - einem Faktor von 18,2.

Die Laufzeit der Mietverträge liegt im Durchschnitt bei knapp 12 Jahren.

MIETSTEIGERUNGSPOTENTIAL:
Bei den Wohnungsmieten besteht aufgrund diverser langlaufender Mietverhältnisse zukünftiges Steigerungs- und Entwicklungspotential. Gleiches gilt bei den Stellplätzen und Garagenmieten.

Die Neuvermietungen wurden mit Staffeln i. H. v. 2 % p. a. vereinbart. Der Gewerberaummietvertrag sieht im Übrigen auch eine jährliche Indexmietanpassung vor, die die letzten Jahre stets gegriffen hat.

MODERNISIERUNGEN
In den letzten drei Jahren wurden zwei Wohnungen komplett und andere Wohnungen bei Neuvermietung / Mieterwechsel teil modernisiert, was anhand der Bilder ersichtlich ist.

BEHEIZUNG
Die Beheizung erfolgt über zwei moderne Gas-Brennwertheizungsanlagen von Vaillant (BJ: 209 u. 2017) sowie die Brauchwassererwärmung über eine Gaskessel (BJ 2010).

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

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

Sonstige Angaben

Entdecken Sie die Vielfalt und das Potential dieses Immobilienangebots!

Im Rahmen eines persönlichen Besichtigungs- und Beratungsgesprächs präsentieren wir Ihnen unverbindlich die interessante Wohn- und Gewerbeimmobilie.

Besuchen Sie auch gerne unsere Websites und informieren sich näher:

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

Bestand-Wohn- & Geschäftsimmobilie + Baugenehmigung Aufstockung Dachgeschoss + 4 Wohnungen

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 zuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.