Ihr Ansprechpartner:
Herr Dennis Gerhards
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83 a-c/85
52349 Düren

Tel.: 02421 - 49163 201

E-Mail: d.gerhards@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – solide Kapitalanlage!



Dresdener Straße 4, 52351 Düren

Ihr Ansprechpartner:
Herr Dennis Gerhards
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83 a-c/85
52349 Düren

Tel.: 02421 - 49163 201

E-Mail: d.gerhards@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

externe Objnr	D4-2OG-RE
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	52351
Ort	Düren
Land	Deutschland
Etage	2
Wohnfläche	ca. 87,05 m^2
Nutzfläche	ca. 87,05 m^2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 2,76 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 87,05 m^2
Anzahl Wohneinheiten	18
Kaufpreis	119.000,00 €
(Ist) mtl. Mieteinnahmen	453,39 €
Provision	Maklercourtage (Provision) in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer)
Mieteinnahmen pro Monat	453,39 €
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	90,80 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	16.02.2028
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt. Energieausweis	1964
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja

Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. OG eines 18-Parteienhauses, das im Jahr 1963/1964 in solider Massivbauweise und voll unterkellert errichtet wurde.

Im Jahr 2000 wurden umfangreiche Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums (neue Dacheindeckung und Entwässerung, neue Kunststofffenster, Modernisierung der Außenfassade durch Aufbringung eines geeigneten Wärmeverbundsystems, neuer Treppenhausanstrich uvm.) durchgeführt.

Die Wohnung ist aktuell mit einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 453,39€/5,20€/m^2 (dies entspricht einer Jahresnettomiete in Höhe von 5.440,68€) vermietet. Die Warmmiete beläuft sich auf 733,39 €.

Das ausgewiesene Hausgeld gem. Wirtschaftsplan für 2026 in Höhe von 364,06 € pro Monat teilt sich wie folgt auf:

Aufgrund des ausdrücklichen Wunsches der derzeitigen Mieter, können wir vorab keine Wohnungsfotos veröffentlichen. Wir bitten um Ihr Verständnis, das der Schutz der Privatsphäre für uns oberste Priorität hat.
Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich einen persönlichen Eindruck verschaffen können.

Bitte beachten Sie, das vor Vereinbarung eines Besichtigungstermines, ein Nachweis über die Finanzierung des Kaufpreises erforderlich ist. Dieser Nachweis kann eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank oder eine ähnliche Bestätigung der Finanzierbarkeit umfassen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Dennis Gerhards
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83 a-c/85
52349 Düren

Tel.: 02421 - 49163 201

E-Mail: d.gerhards@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage in Düren, an der Dresdener Straße 4 (52351 Düren). Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gute Mischung aus dynamischer und familienfreundlicher Wohnqualität aus.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken. Das nahegelegene Stadtzentrum von Düren bietet zudem ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Dürener Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen schnelle Zugverbindungen nach Aachen und Köln. Mit dem Auto ist die Autobahn A4 in kurzer Zeit zu erreichen, sodass auch Pendler eine optimale Verkehrsanbindung haben.

Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Für Freizeit und Erholung sorgen Parks, Sportanlagen sowie das Naherholungsgebiet rund um die Rur. Kulturinteressierte profitieren vom vielfältigen Angebot an Museen, Theatern und Veranstaltungen in Düren.

Die Lage verbindet die Vorteile einer zentralen Stadtlage mit einer guten Infrastruktur und schnellen Verbindungen in die umliegenden Regionen – ideal für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger

Ausstattung Beschreibung

Die Aufteilung der Wohnung:

// 87,05 m^2 Wohnfläche
// tageslichthelle Räume
// vier Wohn-/Schlafzimmer
// Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
// Badezimmer mit Badewanne
// separater Mieterkeller vorhanden
// Gemeinschaftskellerraum für Waschmaschine vorhanden
// Gemeinschaftskellerraum zur Trocknung der Wäsche vorhanden
// Fahrradkeller vorhanden

Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebots.
Weitere interessante Angebote finden Sie unter:
www.mhi-gruppe.de

Ihr Ansprechpartner:
Herr Dennis Gerhards
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83 a-c/85
52349 Düren

Tel.: 02421 - 49163 201

E-Mail: d.gerhards@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Bitte beachten Sie, das vor Vereinbarung eines Besichtigungstermines, ein Nachweis über die Finanzierung des Kaufpreises erforderlich ist. Dieser Nachweis kann eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank oder eine ähnliche Bestätigung der Finanzierbarkeit umfassen.

Objekttitel

Vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – solide Kapitalanlage!

Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH 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.