Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Kapitalanlage in Düren: Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon



Gneisenau Straße 85, 52351 Düren

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

externe Objnr	GN_85
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	52351
Ort	Düren
Land	Deutschland
Etage	2
Wohnfläche	ca. 65,62 m²
Nutzfläche	ca. 65,62 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 65,62 m²
Anzahl Wohneinheiten	6
Kaufpreis	110.000,00 €
(Ist) mtl. Mieteinnahmen	414,00 €
Provision	Maklercourtage (Provision) in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer)
Mieteinnahmen pro Monat	414,00 €
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	84,30 kWh/(m²*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
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. OG eines 6-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 414,00€/6,31€/m² (dies entspricht einer Jahresnettomiete in Höhe von 4.968,00€) vermietet.

Das ausgewiesene Hausgeld gem. Wirtschaftsplan für 2026 in Höhe von 317,44 € pro Monat teilt sich wie folgt auf:

// nicht umlagefähiges Hausgeld 39,53€
// umlagefähiges Hausgeld (inkl. HK) 230,75€
// monatl. Rücklagen 47,16€

Die Instandhaltungsrücklagen zum 30.09.2026 betragen 7.333,34€.

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:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage in Düren, an der Gneisenaustraße 85 (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:

// 65,62 m^2 Wohnfläche
// tageslichthelle Räume
// drei Wohn-/Schlafzimmer
// Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
// Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht
// 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:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Objekttitel

Kapitalanlage in Düren: Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon

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.