

## Stil, Charme und Rendite - Top Kapitalanlage sucht Sie!



Objekt: 1139 | 41516 Grevenbroich / Wevelinghoven

### Details

Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 515 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus	Nutzfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	30
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	11
Kaufpreis	1.249.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 822 m <sup>2</sup>
Courtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt. (Käuferprovision)	Anzahl sep. WC	3
		Baujahr	1863
		Zustand	Gepflegt

Energieausweis	es besteht keine Pflicht!	Vermietet	Ja
Befuerung	Gas	Gewerbliche Nutzung	Ja
Etagenzahl	4	Denkmalgeschützt	Ja
Kabel Sat TV	Ja		

## Beschreibung

Dieses stilvolle und unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus sucht einen Investor der Sinn für Stil, Charme und Rendite in einem Objekt verbunden haben möchte.

Das besondere Ambiente dieses Gebäudes ist sowohl aus Sicht der Bewohner als auch der Kunden von hoher Anziehungskraft. Das teils gewerblich vermietete Haus verfügt über eine ansprechende Hausfassade mit Stuckornamenten. Harmonisch angepasst sind auch die Flügelanbauten zu beiden Seiten des Haupthauses. Beim Betreten des Gebäudes fallen die alte Wandmalerei, der teils alte Fußboden sowie das ansprechende und imposante Treppenhaus sofort ins Auge.

Die Büroräume sind sehr hell, freundlich und großzügig ausgelegt. Besonders die Deckenhöhen des 1863 erbauten und 1995 kernsanierten Gebäudes vollenden die besondere Ausstrahlung der Räumlichkeiten. Stilelemente wie Stuckdecken, antike Einbauschränke und teils alte Türen geben dem Objekt seinen besonderen Charme.

Von 1866 bis 1886 hatte in diesem Gebäude der damalige Landrat des Kreises, Caspar von Heinsberg, seinen Arbeits- und Wohnsitz.

In den beiden Anbauten befinden sich zwei Geschäfte sowie mehrere Wohnungen. Im Haupthaus stehen Büroräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zwei Wohnungen zur Verfügung. Das Dachgeschoss wurde im Jahre 1998/1999 zu einer weiteren schicken und ansprechenden Wohnung ausgebaut.

Zudem ist für Sie als neuen Eigentümer wichtig, dass eine Neuvermarktung von freiwerdenden Gewerbe- oder Wohnflächen, aufgrund des besonderen und ansprechenden Ambientes, der zentralen Lage, sowie der individuell geschnittenen Wohnungen und Gewerberäume immer kurzfristig realisierbar war.

Die aktuellen Netto-Kaltemieteinnahmen liegen bei 66.240,- € pro Jahr. Hiervon entfallen 38.880,- € auf den Wohnraum (515 m<sup>2</sup>) und die übrigen 27.360,- € auf die Gewerberäume (278 m<sup>2</sup>).

Eine Mietpreissteigerung von ca. 15 % halten wir für mehr als realistisch und diese würde den ortsüblichen Mietspiegel nicht übersteigen.

## Ausstattung

- + alte Wandmalerei
- + sehr hell, freundlich und großzügig ausgelegt
- + ansprechende Hausfassade mit Stuckornamenten
- + Flügelanbauten zu beiden Seiten des Haupthauses
- + imposantes Treppenhaus
- + sehr helle, freundliche und großzügige Büroräume
- + 1863 erbaut und 1995 kernsaniert
- + schöne, hohe Decken
- + antike Einbauschränke
- + acht attraktive Wohn- und vier Gewerbeeinheiten

Die aktuelle Netto-Kaltjahresmiete beträgt 66.240,- €. Eine Mietsteigerung von ca. 15 % halten wir für sehr realistisch.

Aufzählung der wichtigsten Sanierungsgewerke

- + Holz-Fenster mit Isolierverglasung nach Denkmalschutzvorgaben
- + Etagenheizung für alle Wohnungen und Büros
- + ansprechende Hausfassade mit Stuckornamenten
- + Dämmung aller Geschossdecken im Hauptgebäude und der Böden in den Anbauten
- + Einbringung von keramischen Fliesen in allen Bädern
- + Restaurierung der vorhandenen Stuckornamente
- + Komplett-Erneuerung der Bäder inkl. mechanischer Entlüftung
- + Restaurierung alter Böden und Beläge, sowie Erneuerung der übrigen Fußbodenbeläge entsprechend den Belangen der jeweiligen Nutzung
- + größtenteils Erneuerung der Wasser Ver- und Entsorgung sowie der Elektroinstallation

## Lage

Die Stadt Wevelinghoven ist eine große Stadt innerhalb der Stadt Grevenbroich und liegt in dem Städte-Dreieck Düsseldorf - Köln - Mönchengladbach mit guten bis sehr guten Verkehrsanbindungen zu allen drei Großstädten. Zur Stadtmitte von Grevenbroich sind es nur wenige Autominuten. Die nähere Umgebung verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Das Naturschutzgebiet sowie die Erftauen liegen in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig in Kürze zu erreichen. Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten (Markt) und institutionelle Einrichtungen befinden sich unweit des Wohnhauses.

Der ÖPV sowie der Bahnhof Grevenbroich und Kapellen befindet sich in gut erreichbarer Nähe.

## Sonstige Angaben

Unsere Bitte an Sie!

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie, damit wir schnellstmöglich für Sie tätig werden können, uns eine Anfrage über das jeweilige Portal zu stellen. Bitte tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten inkl. einer Rufnummer, unter welcher wir Sie erreichen können, ein. Auf Ihre Anfrage hin erhalten Sie eine Email mit einem Link von uns, wo wir Ihnen einige wichtige Informationen zukommen lassen, welche Sie durchlesen und bitte bestätigen. Dies wird mit der Möglichkeit das Expose runterzuladen belohnt. Sobald dies geschehen ist, bekommen wir eine Information darüber und melden uns dann bei Ihnen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen, unvollständige Anfragen nicht oder nur zeitverzögert bearbeiten können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ihre Finanzierung!

Eine geeignete Finanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für den Kauf Ihrer Immobilie - nur wenige Käufer können die Kaufsumme komplett aus Eigenkapital aufbringen. Damit das richtige Finanzierungsmodell gefunden werden kann, beziehen wir nicht nur Ihre aktuelle Lebenssituation, sondern außerdem Ihre Zukunftspläne mit ein.

Gerne stehen wir Ihnen als kompetenter Partner, mit einer Auswahl von über 400 Banken, auch bei diesem Schritt zur Seite!

Sprechen Sie uns an!

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.