

# Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in Pulheim-Stommelerbusch

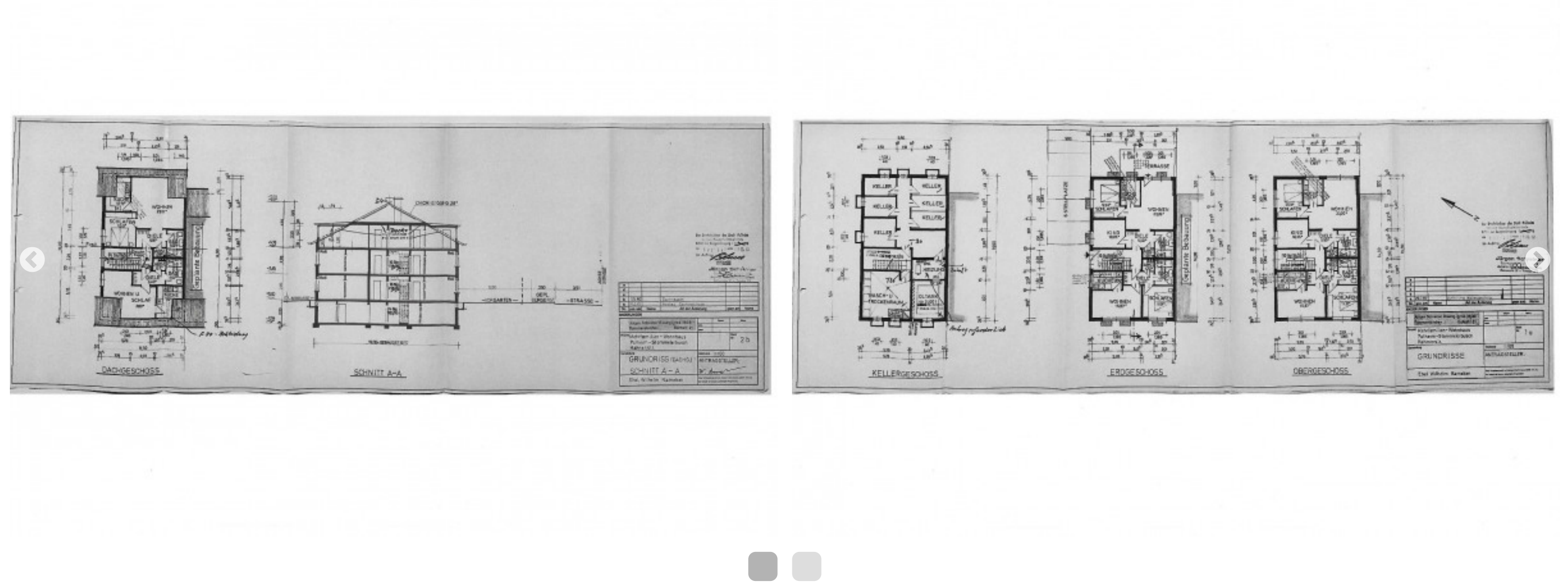
## Wichtiges auf einen Blick

|                    |                            |                             |              |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| Kennung            | 79                         | Denkmalschutzobjekt         | Nein         |
| Objektart          | Mehrfamilienhaus (Invest.) | Provision Käufer inkl. MWST | 3,57         |
| Baujahr            | 1985                       | Anzahl Wohneinheiten        | 6            |
| Grundstücksfläche  | ca. 775 m²                 | Einheiten gesamt            | 6            |
| Wohnfläche         | ca. 324 m²                 | Leerstand Einheiten Wohnen  | 2            |
| Vermietbare Fläche | ca. 324 m²                 | Faktor SOLL                 | 21 FACH      |
| Etagenzahl         | 3                          | Kaufpreis                   | 700.000,00 € |
| Stellplatztyp      | Außenstellplatz            | Kaufpreis pro m²            | 2.160,00 €   |
| Garagenanzahl      | 2                          | Mieteinnahme SOLL           | 33.108,00 €  |
| Stellplatzanzahl   | 6                          | Mieteinnahme IST            | 20.280,00 €  |
| Verfügbar ab       | Sofort                     |                             |              |

## Galerie



## Grundrisse



## Über die Immobilie

Dieses Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1985 erbaut und verfügt über insgesamt drei Etagen. Die Wohnfläche von 324qm ist auf sechs Wohneinheiten verteilt. Auf dem 775 Quadratmeter großen Grundstück stehen den Bewohnern sechs Parkplätze und zwei Garagen zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über sechs Wohneinheiten, die sich sowohl für Paare oder Einzelpersonen eignen. Die Wohnungen bieten zudem Balkone oder Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen. Vier der sechs Wohnungen sind aktuell vermietet. Eine DG Wohnung und eine EG Wohnung sind derzeit leerstehend und bieten Ihnen die

Möglichkeit die Rendite entsprechend zu steigern.  
Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.690€ kalt im Monat.  
Die Soll Miete beträgt 2.790€

Zusätzlich zu den Parkmöglichkeiten bietet das Grundstück auch Platz für einen Garten oder Freizeitbereich. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist zentral und dennoch ruhig, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Dieses Investment bietet sowohl langfristige Mieteinnahmen als auch Potenzial für eine Wertsteigerung in der Zukunft.

## Angaben zum Energieausweis

|                        |                   |                                                                                                                          |
|------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energieausweis         | Vorhanden         | <div><div>A+</div><div>A</div><div>B</div><div>C</div><div>D</div><div>E</div><div>F</div><div>G</div><div>H</div></div> |
| Heizungsart            | Öl-Heizung        |                                                                                                                          |
| Baujahr                | 1985              |                                                                                                                          |
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |                                                                                                                          |
| Energiekennwert        | 152.5 kWh/(m²*a)  |                                                                                                                          |
| Energieeffizienzklasse | E                 | Energieeffizienzklasse der Immobilie                                                                                     |
| Ausweis erstellt am    | 20.07.2022        |                                                                                                                          |
| Ausweis gültig bis     | 21.11.2033        |                                                                                                                          |

## Umfeld der Immobilie

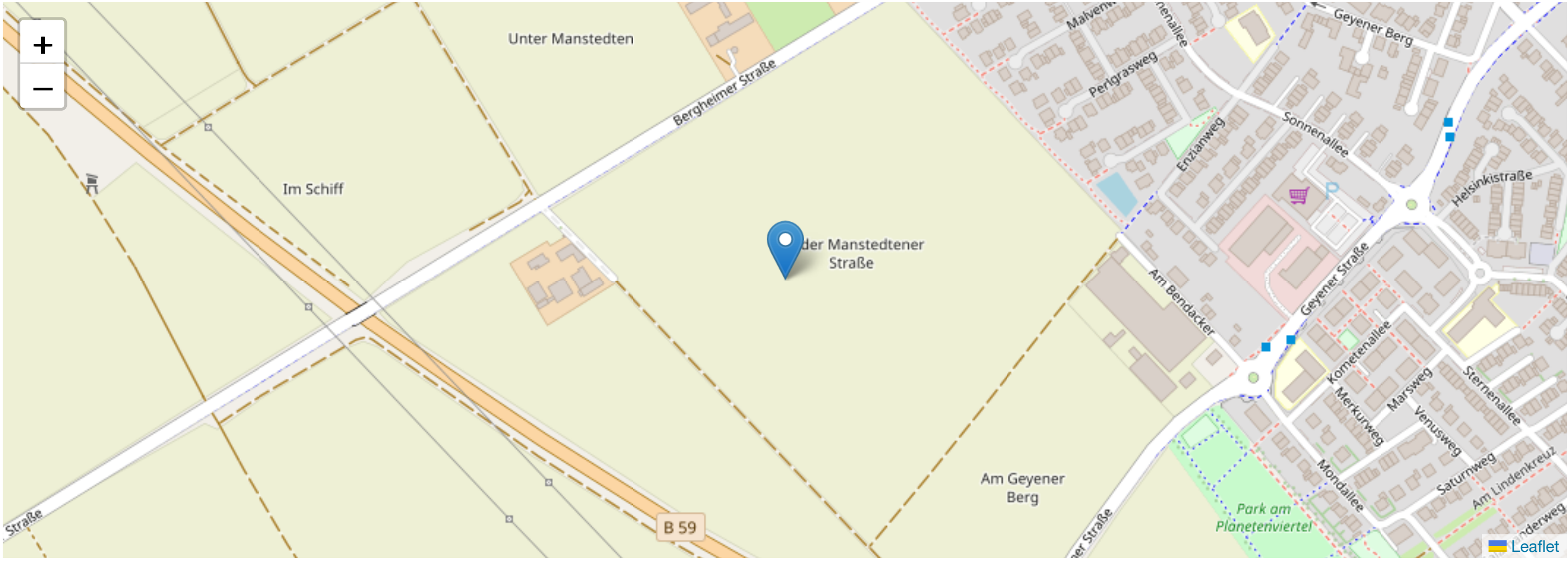
Das Mehrfamilienhaus (Invest.) befindet sich in Stommelerbusch einem ruhigen Stadtteil von Pulheim. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Wohngegend aus, in der sich viele Familien und Berufstätige niederlassen. Es gibt einige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der unmittelbaren Umgebung, die den Bewohnern eine gute Infrastruktur bieten. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut, sodass man schnell in die Innenstadt gelangen kann.

Pulheim selbst ist eine lebendige Stadt mit einer interessanten Geschichte und vielfältigen Freizeitangeboten. Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Sportvereinen und kulturellen Einrichtungen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen

und Feste statt, die das Zusammenleben in der Gemeinschaft fördern. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und kleinen Gassen lädt zum Bummeln und Entdecken ein.

Die Region um Pulheim zeichnet sich durch ihre landschaftliche Vielfalt aus. Von weitläufigen Feldern und Wäldern bis hin zu idyllischen Flüssen und Seen bietet die Umgebung viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur. Zudem profitiert die Region von der Nähe zu größeren Städten wie Köln und Düsseldorf, die sowohl beruflich als auch kulturell viele Möglichkeiten bieten. Insgesamt ist die Lage der Immobilie attraktiv und bietet sowohl für Investoren als auch für Bewohner ein angenehmes Umfeld.

## Karte



## Ihr Ansprechpartner



**Herr Stefan Köhn**