



Immobilienexposé
**Mehrfamilienhaus mit Übernahme des KfW
Darlehens**

Objekt-Nr.:
20049-3363



Haus zum Kauf

Mehrfamilienhaus mit Übernahme des KfW Darlehens

Kaufpreis
1.895.000 €

 524 m²
Wohnfläche (ca.)

 18
Zimmer

 784 m²
Grundstück (ca.)

 9,50 m²
Nutzfläche (ca.)

 2023
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	1.895.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	65.952 €
Käuferprovision zzgl. USt.	2,38 % Käuferprovision	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20049-3363	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	9
	Stellplätze	9
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	524 m ²
	Zimmer	18
	Nutzfläche (ca.)	9,50 m ²
	Grundstück (ca.)	784 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	524 m ²
	min. teilbare Fläche (ca.)	524 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Badezimmer	9
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓

	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	2023
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	neuwertig
	Erschließung	voll erschlossen
	Dachform	Flachdach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche
	Boden	Fliesen, Laminat
	Rolladen	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses exklusive Immobilieninvestment vorstellen zu können. Diese Neubauimmobilie aus dem Jahr 2023 bietet eine erstklassige Gelegenheit für Investoren, die in den Immobilienmarkt eintreten oder ihr Portfolio erweitern möchten.

Eckdaten:

- Baujahr: 2023
- Wohneinheiten: 9
- Gesamtwohnfläche: 524 Quadratmeter
- Grundstücksfläche: 784 Quadratmeter
- Energieeffizienz: KfW55 Standard
- Alle Wohnungen sind bereits vermietet

Besondere Merkmale:

Übernahme eines KfW Darlehens von 1.350.000EUR mit einem niedrigen Zinssatz von nur 0,76% bis zum 31. August 2031. Dieses Darlehen bietet eine attraktive Finanzierungsmöglichkeit und reduziert die Kapitalkosten erheblich.

Am 31. August 2025 wird ein Tilgungszuschuss in Höhe von ca. 239.000EUR von der KfW Bank überwiesen. Dieser Zuschuss kommt dem Käufer zugute und stellt eine zusätzliche finanzielle Unterstützung dar, die die Rentabilität dieses Investments weiter steigert.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf beeindruckende 65.952EUR. Diese stabilen Einnahmen bieten eine solide Grundlage für langfristiges Kapitalwachstum.

Dieses Immobilieninvestment zeichnet sich durch seine solide Renditeaussichten, den KfW-Finanzierungsvorteil und die bereits vermieteten Wohnungen aus. Es bietet eine langfristige Perspektive für Kapitalwachstum und stabile Mieteinnahmen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen und eine Besichtigung zu kontaktieren.
Diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Lage

Diese Kapitalanlage befindet sich in Marienberg, einem Stadtteil von Übach-Palenberg im Süden des Kreises Heinsberg und Grenznähe zu den Niederlanden.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten sowie öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Krankenhäuser sind in Geilenkirchen und in Heinsberg vorhanden. Die Autobahnauffahrt Heinsberg (A46) ist in ca. 15 Min erreichbar.

In ca. 20 Min. erreichen Sie die Stadt Aachen. Die niederländische Grenze ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Energiebedarfsausweis



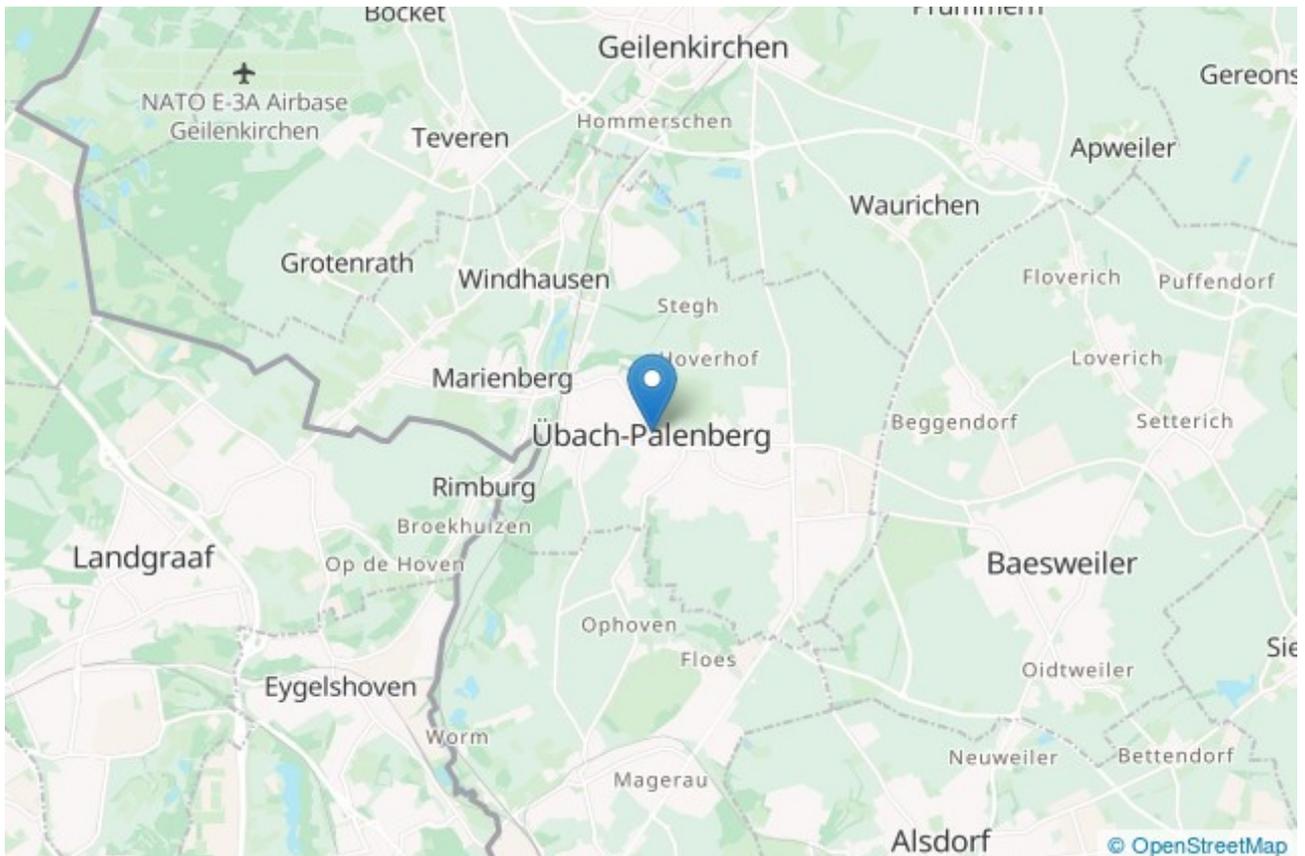
Endenergiebedarf	19,00
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	02.11.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Maria Onitiu
Telefon	+49 2452 9787822
Ort	52525 Heinsberg
E-Mail	m.onitiu@immofly.de

Lage und Umgebung

52531 Übach-Palenberg





Hausansicht



Seitenansicht



Dachterrasse



Hausflur



Dachterrasse



Aussicht



Wohnzimmer



Badezimmer



Küche



Erdgeschoss



Obergeschoss/Staffelgeschoss