DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4122

52457 ALDENHOVEN

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – Vermietete 4-Zimmer-Wohnung auf 72m² Wohnfläche

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 72 m²	1964	4	99.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**99.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.375 €**
Hausgeld	**589 €**
Wohnfläche	**ca. 72 m²**
Zimmer	**4**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1964**
Kategorie	**Standard**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Schlafzimmer	**3**

Badezimmer	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**04.02.2035**
Endenergiebedarf	**221,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**KWK_FOSSIL**
Befeuerungsart	**Sonstige**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Flur KI generiert

Objektbeschreibung

Diese vermietete Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964 bietet Kapitalanlegern eine solide Investitionsmöglichkeit mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial. Neben der bestehenden Vermietung überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihren funktionalen Grundriss und die Perspektive zur Mietanpassung.

Auf ca. 72 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt vier gut geschnittene Zimmer. Der Grundriss ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen und spricht damit eine breite Zielgruppe an. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Drei separate Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Stellfläche. Das Badezimmer entspricht dem üblichen Standard des Baujahres. Insgesamt präsentiert sich die Ausstattung in einem normalen, dem Gebäude entsprechenden Zustand.

Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 4.620 €. Besonders interessant für Investoren ist das vorhandene Mietsteigerungspotenzial, das perspektivisch eine Verbesserung der Rendite ermöglicht. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 589 € inklusive Rücklagen; diese Höhe ist nach aktueller Information als vorübergehend erhöht zu bewerten.

Fazit:
Eine interessante Kapitalanlage in Aldenhoven mit solider Vermietung, funktionalem Grundriss und attraktivem Entwicklungspotenzial durch mögliche Mietanpassungen. Ideal für Investoren, die neben laufenden Einnahmen auch zukünftige Wertsteigerung im Blick haben.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohnviertel mit authentischem Dorfcharakter, das Ruhe und Alltagstauglichkeit harmonisch vereint. Die Umgebung besticht durch kurze Wege zu Grund- und weiterführenden Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Spaziergänge oder Radtouren lassen sich direkt vor der Haustür genießen, während die gute Anbindung an Hauptstraßen und die Autobahn schnelle Verbindungen zu Städten wie Aachen, Jülich oder Düren ermöglicht.

Die Nachbarschaft ist gemischt und lebendig, geprägt von Familien, langjährigen Bewohnern und einer bodenständigen, entspannten Atmosphäre. Hier treffen praktischer Wohnkomfort und die Vorteile eines ruhigen, gewachsenen Wohnumfeldes aufeinander – ideal für alle, die eine unkomplizierte und authentische Wohnlage suchen.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer



Badezimmer KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Kinderzimmer



Kinderzimmer KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Küche



Küche KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



1, Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online