

TOP-Renditeobjekt oder zur Eigennutzung: Wohn-/ Geschäftshaus mitten in der Frechener Fußgängerzone



50226 Frechen

Vermietbare Fläche: 271,00 m²
Kaufpreis: 269.250,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 993,54 EUR
x-fache Miete: 13,40

Scout-ID: 84055416
Objekt-Nr.: 2015-09-01

Ihr Ansprechpartner:

Reinhold Rinkl Finanzdienstleistungen
Herr Reinhold Rinkl

E-Mail: reinhold.rinkl@abafin.de

Tel: +49 2234 2058360

Web: <http://www.makler-frechen.de>

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche:	242,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	271,00 m ²
Wohnfläche ca.:	79,00 m ²
Gewerbefläche ca.:	170,00 m ²
Sonstige Fläche ca.:	22,00 m ²
Etage(n):	3
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	283,00 kWh/(m ² *a)
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1860
Endenergiebedarf Strom:	71,00 kWh/(m ² *a)
Endenergiebedarf Wärme:	102,00 kWh/(m ² *a)
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1991
Anzahl der Parkflächen:	2
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	25 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	25 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 28.219,92 EUR

Mieteinnahmen p.a. (Ist) : 20.161,92 EUR

Preis pro Parkfläche: 15,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57%

Unsere Käuferprovision beträgt 3,57 % des Verkaufspreises inkl. 19 % MwSt. Sie ist am Tage eines Vertragsabschlusses mit einem nachgewiesenen Vertragspartner verdient, zahlbar und fällig nach notarieller Vereinbarung. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Kaufvertrag erst zustande kommt, nachdem der Vertrag zwischen Auftraggeber und Makler abgelaufen ist.

TOP-Renditeobjekt oder zur Eigennutzung: Wohn-/ Geschäftshaus mitten in der Frechener Fußgängerzone



50226 Frechen

Vermietbare Fläche:	271,00 m ²
Kaufpreis:	269.250,00 EUR
Kaufpreis pro m ² :	993,54 EUR
x-fache Miete:	13,40

Objektbeschreibung:

Schmuckstück in Frechen-City!
Ein Renditeobjekt mit Charme in Frechens zentralster, aber dennoch ruhiger Wohnlage.
Hier lässt sich gleichzeitig wohnen und arbeiten – oder das Ladenlokal zu Renditezwecken vermieten.

Die Immobilie besteht aus einer Wohnung über zwei Etagen sowie einem ansprechend gestaltetem Ladenlokal mit Büroräumen und ausreichend Lagermöglichkeiten im Erdgeschoss.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss, eine große Wohnküche mit geschmackvollem, urigem Holzfachwerk und offenem Essbereich sowie einen großen, unterteilten Schlafraum im ersten Stock.

Herzstück der Wohnung ist die geräumige, sonnige Terrasse in ruhiger Südlage.

Das ansprechend gestaltete Ladenlokal mit dem derzeit als Werkstatt genutzten Lager ist bis Anfang 2017 vermietet, bietet also schon jetzt eine attraktive Rendite.
Die jährliche Nettokaltmiete liegt bei 20.161,92 EUR.

Investoren-Tipp:
Gem. Bebauungsplan ist auch eine bis zu 4-geschossige Bebauung möglich.

Aufteilung:

Erdgeschoss: Ladenfläche (72 qm) / Büroräume (23 qm) / Lager (75 qm) / WC

Obergeschoss: Küche mit Wohnküche / Wohnzimmer / Bad (63 qm)

Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer (16 qm)

Keller (22 qm)

aktuelle Rendite:
Mietrendite = 7,49% / x-fache Miete = 13,35

Rendite nach Modernisierung / Renovierung:
Mietrendite = 6,64% / x-fache Miete = 13,08

Ausstattung:

Auch wenn im Wohnbereich renoviert werden muss: Wer keine Immobilie „von der Stange“ will, wird den besonderen Charme dieses Hauses mit dem alten Holzfachwerk und den gemütlich gestalteten Räumen sofort erkennen.

Die letzten umfassenden Modernisierungsarbeiten fanden Anfang der 90 Jahre statt. Dach sowie Strom-, Gas und Wasserleitungen sind in Ordnung, Heizung sowie Bad, Fenster, Böden, Wände und Decken im Ober- und Dachgeschoss müssen zum Großteil erneuert werden.

Die geschätzten Modernisierungs- und Renovierungskosten liegen bei ca. 80.000 - 100.000 EUR.

Bei Vermietung ist dann mit einer zusätzlichen jährlichen Nettokaltmiete i. H. v. 8.058,00 EUR zu rechnen (8,50 EUR / qm).

Sat-Anschluss ist vorhanden.

Zwei Stellplätze können zu je 15 Euro monatlich angemietet werden.

Der trockene Gewölbekeller mit Brotbackofen lässt sich ideal als Stauraum und zur Weinlagerung nutzen.

Lage:

Das Objekt liegt mitten in der beliebten Fußgängerzone in Frechen.

Eine Straßenbahn-Haltestelle, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Stadt Frechen liegt im Westen des Rhein-Erft-Kreises, rund 12 km vom Kölner Zentrum entfernt und zählt ca. 60.000 Einwohner. Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen über die KVB-Linie 7, die S-Bahn-Linie S12 und zur Hauptverkehrszeit auch die S-Bahn-Linie S13, ermöglichen eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen - auch direkt zum Flughafen Köln/Bonn. Ebenfalls sind die Autobahnen A1 und A4 schnell erreicht. Die Fahrzeit nach Köln beträgt mit dem Auto nur etwa 15 Minuten.

Zentral und doch ruhig gelegen verfügt Frechen mit zahlreichen Geschäften, Ärzten, Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Frechen bietet ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Durch die attraktive Randlage zu Köln ist Frechen eine wachsende Stadt mit hoher Wohnqualität und ideal auch für Familien.

Sonstiges:

Alle Informationen und Maßangaben für diese Immobilie wurden von den Verkäufern oder sonstigen Dritten zur Verfügung gestellt.

TOP-Renditeobjekt oder zur Eigennutzung: Wohn-/ Geschäftshaus mitten in der Frechener Fußgängerzone



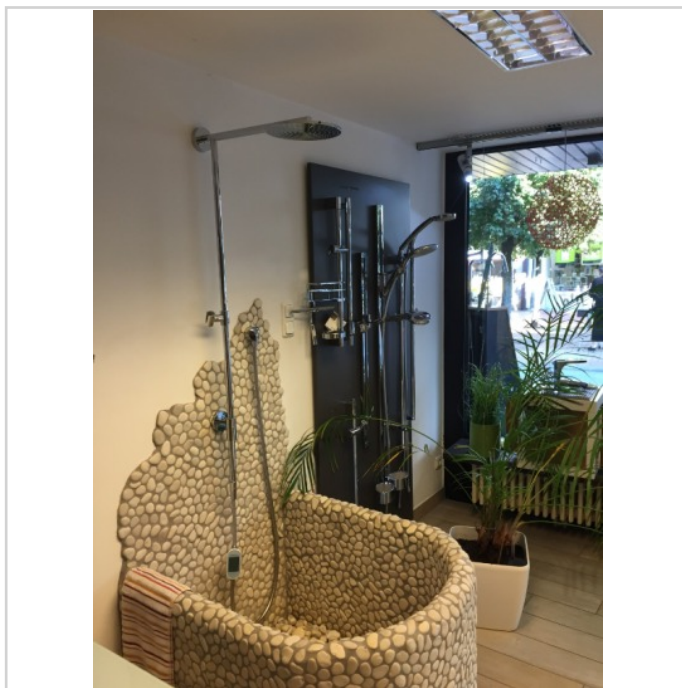
50226 Frechen

Vermietbare Fläche: 271,00 m²
Kaufpreis: 269.250,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 993,54 EUR
x-fache Miete: 13,40

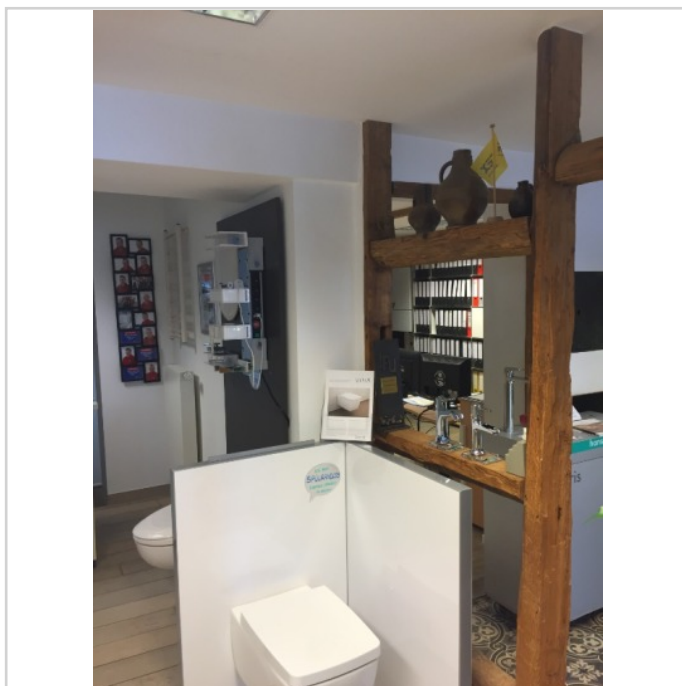
Eine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann von REINHOLD RINKL Finanzdienstleistungen daher nicht übernommen werden.



Eingangsbereich Ladenlokal



EG - Laden



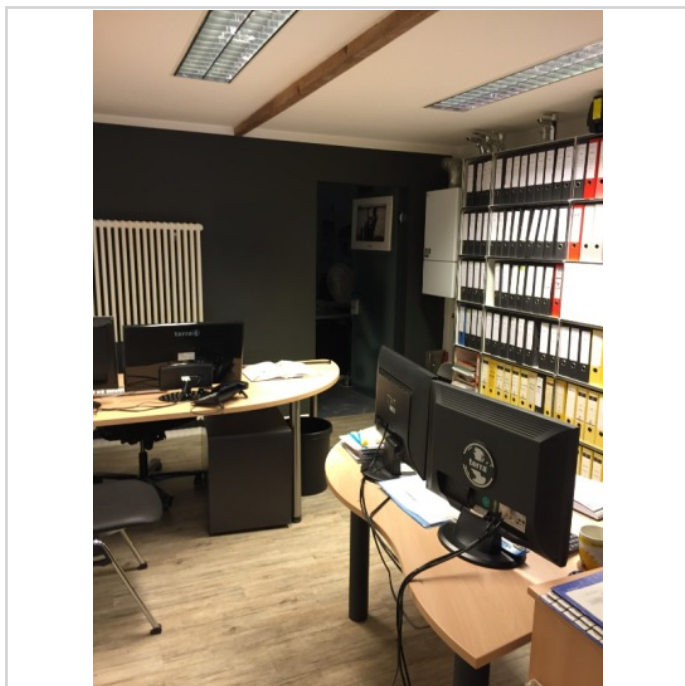
EG - Laden / Büro

TOP-Renditeobjekt oder zur Eigennutzung: Wohn-/ Geschäftshaus mitten in der Frechener Fußgängerzone

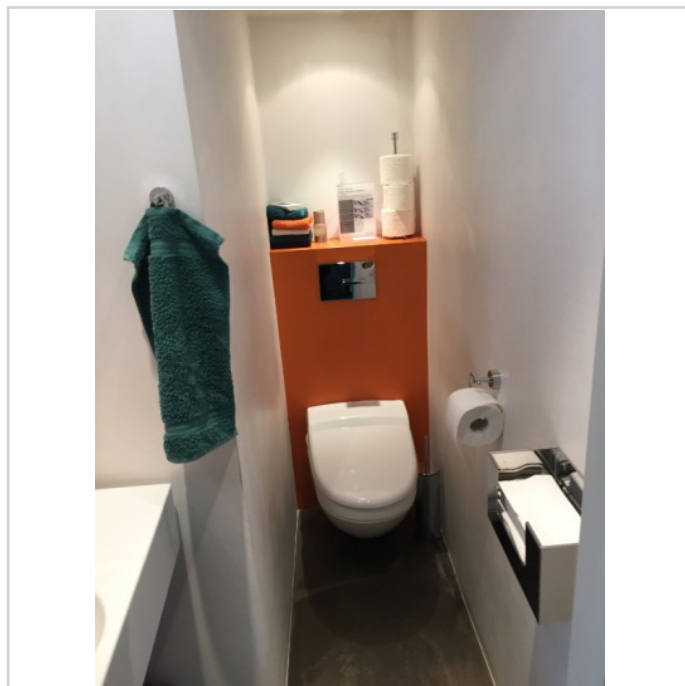


50226 Frechen

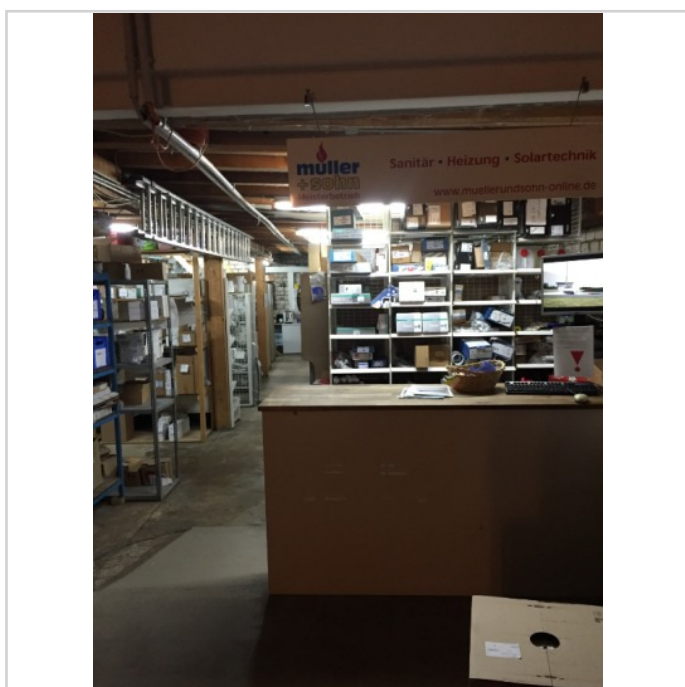
Vermietbare Fläche: 271,00 m²
Kaufpreis: 269.250,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 993,54 EUR
x-fache Miete: 13,40



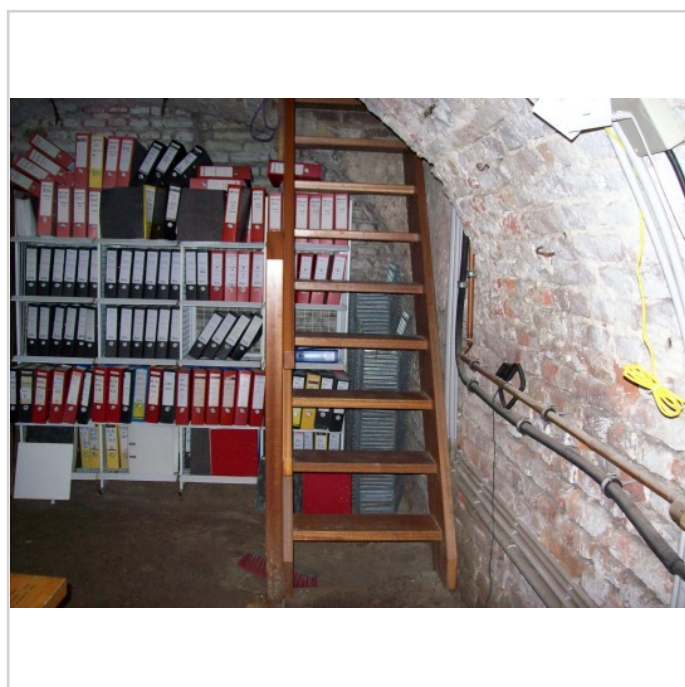
EG - Büro



EG - Toilette



EG - Lager



Keller

TOP-Renditeobjekt oder zur Eigennutzung: Wohn-/ Geschäftshaus mitten in der Frechener Fußgängerzone



50226 Frechen

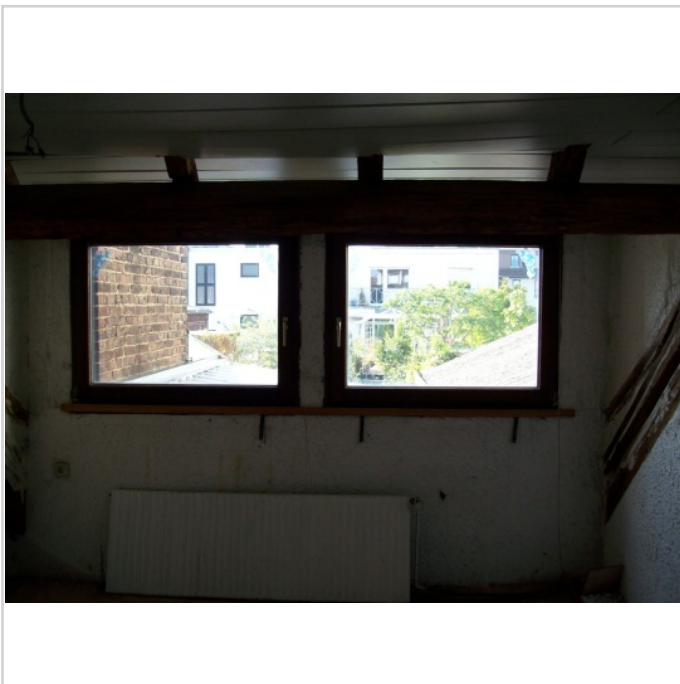
Vermietbare Fläche: 271,00 m²
Kaufpreis: 269.250,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 993,54 EUR
x-fache Miete: 13,40



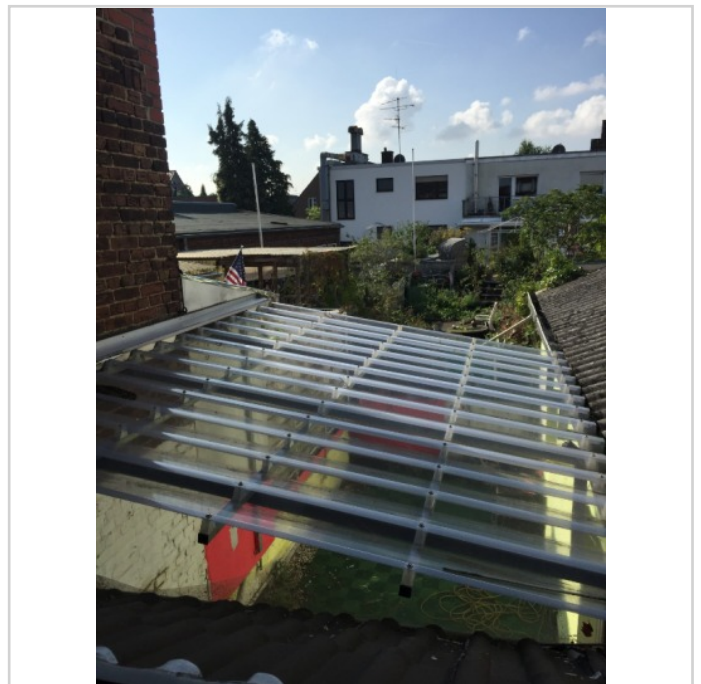
OG - Küche / Essbereich



OG - Wohnzimmer / Schlafzimmer



DG - Schlafzimmer



Ausblick / Blick auf Terrasse

TOP-Renditeobjekt oder zur Eigennutzung: Wohn-/ Geschäftshaus mitten in der Frechener Fußgängerzone



50226 Frechen

Vermietbare Fläche: 271,00 m²
Kaufpreis: 269.250,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 993,54 EUR
x-fache Miete: 13,40



Objektnachweis mit Courtagevereinbarung

Dem/ Der/ Den Unterzeichneten

(Name, Anschrift)

ist durch REINHOLD RINKL Finanzdienstleistungen, Am Rittersberg 18, 50226 Frechen - nachstehend Makler genannt - folgendes Objekt angeboten worden:

Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstraße 40, 50226 Frechen

Kaufpreis: 269.250 EUR

Ich/Wir hatte/n bisher keine Kenntnis davon, dass vorgenanntes Objekt zu kaufen ist. Alle Angaben behandle ich/behandeln wir vertraulich.

Erfolgt ein Vertragsabschluss, werde/n ich/wir den Makler sofort unterrichten und – unbeschadet eines Entgeltes von der Gegenseite – eine Courtage von 3,57 % vom Preis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer und etwaigen Nebenleistungen zahlen. Die Courtage ist fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Die ortsübliche Courtage ist zu zahlen, wenn statt des Ankaufs ein Miet-/Pachtvertrag über das angebotene Objekt oder ein Vertrag über ein anderes dem Anbieter gehörendes Objekt zu Stande kommt. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

Der/Die Unterzeichnende/n hat/haben eine Durchschrift des Objektnachweises und die Objektbeschreibung erhalten.

Alle darin enthaltenen Angaben sind freibleibend und unverbindlich. Eine Gewähr kann der Makler nicht übernehmen.

(Ort, Datum)

REINHOLD RINKL Finanzdienstleistungen

Unterschrift des/der Interessenten