

I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG



!!! Wohn- und Geschäftshaus als Kapitalanlage !!!

50226 | Frechen

Mehrfamilienhaus

Vermietbare Fläche ca. 473,00 m²

Baujahr 1962

Kaufpreis 920.000,00EUR

Detailangaben

Objektart: Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche: 598,00 m²
Wohnfläche ca.: 357,00 m²
Gewerbefläche ca.: 117,00 m²
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Heizungsart: Gas- Heizung
Wesentliche Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 154,60 kWh/(m²*a)
Objektzustand: Gepflegt
Baujahr: 1962
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr laut Energieausweis: 1962
Qualität der Ausstattung: Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2024
Anzahl der Parkflächen: 8
Garagen: 2
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 5 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB: 5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen: 20 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 79.077,00 EUR

Mieteinnahmen p.a. (Ist): 79.077,00 EUR



Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt.

Die Provision in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss für die Vermittlung oder den Nachweis der Immobilie verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung Teil 1

Sie suchen ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Frechen mit stabilen Erträgen als Investment?

Wir bieten Ihnen ein gepflegtes und über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiertes und teilweise saniertes Mehrparteienhaus an.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in Kombination aus Wohnen und Gewerbe. Insgesamt besteht das Objekt aus 3 großzügigen 4 Zimmer Wohnungen mit Balkon, verteilt auf drei Etagen mit insgesamt ca. 309 qm. Im Hinterhaus befindet sich eine weitere Wohneinheit mit 2 Zimmern auf ca. 49 qm. Alle Einheiten sind sehr gut vermietet.

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoß und ist von der Einkaufsstraße wie auch vom hinteren Bereich begehbar. Hier finden sich auch Stellplätze und 2 Garagen, die vermietet sind.

Objektbeschreibung Teil 2

Die Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung wurde im Jahr 2024 erneuert. 2 Einzelgaragen sowie zusätzliche Außenstellplätze im hinteren Bereich bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Der voll ausgebaute Keller schafft weiteren Stauraum. Die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 6.590 Euro, entsprechend ca. 79.100 Euro jährlich. Eine rundum gepflegte Immobilie mit stabilen Erträgen und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Gerne würden wir Ihnen bei einer Besichtigung weitere Informationen und Potenzial des Grundstücks näher bringen.

Ausstattung

Alle Wohneinheiten im Haupthaus Bj.1962 haben einen großen Balkon.

Hier ein Einblick einiger Renovierungen in den letzten Jahren:
Gasheizung aus 2024

2002 Dachfläche komplett erneuert (Flachdach) mit Dachrinnen und Fallrohren

2006 gesamte Hoffläche im vorderen Bereich gepflastert und hinten geteert

2009 2 Balkone neu gefliest

2012 - neue und Wohnung3 komplett saniert mit Elektrik

2013 Wohnung 1 - neue Elektrik und alle 3 Balkongeländer neu

2015 Toilettenanlage Spielhalle neu

2017 Wohnung 2 komplett saniert (teilw. Bad, Elektrik, Wände und Böden)

2022 linke Hausfassade gedämmt und neu verputzt,
Regenfallrohr neu,

teilw. neue Fenster 3 OG mit Balkontür

2024 Teil der Dacheindeckung und Dachrinne neu

div. Fenster 1 OG

Standort 50226 Frechen



Frechen befindet sich südwestlich von Köln. Die Kölner Innenstadt ist ca. 12 km entfernt.

Das Objekt liegt in der direkten Fußgängerzone.

Wer gerne auf ein Auto verzichten möchte, kann hier ohne weiteres alle Besorgungen zu Fuß erledigen und ist in 4 Minuten an der Straßenbahn Linie 7 und somit in 20 Minuten in der Kölner-Innenstadt. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, ein Sportpark und das Freibad sind ebenfalls fußläufig schnell zu erreichen.

Standort 50226 Frechen

Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen über die KVB-Linie 7 sowie die S-Bahn-Linien ermöglichen rasches Vorankommen in alle Richtungen, sogar direkt zum Flughafen Köln/Bonn. Die Autobahn A1 ist über eine eigene Anschlussstelle schnell erreicht. Ein weiterer Teilanschluss an die A4 ist bereits vorhanden, ein Anschluss von und nach Köln ist zudem in Planung. Die vielfältigen Sportmöglichkeiten, wie Golf, Tennis, Reiten, ein Kino, die Frechener Einkaufsstraße und das Kreiskrankenhaus vervollständigen die gute Infrastruktur. Durch die attraktive Lage und den hohen Freizeitwert steht Frechen für eine wachsende Stadt mit Wohnqualität.

I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

Impressionen



I M M O B O

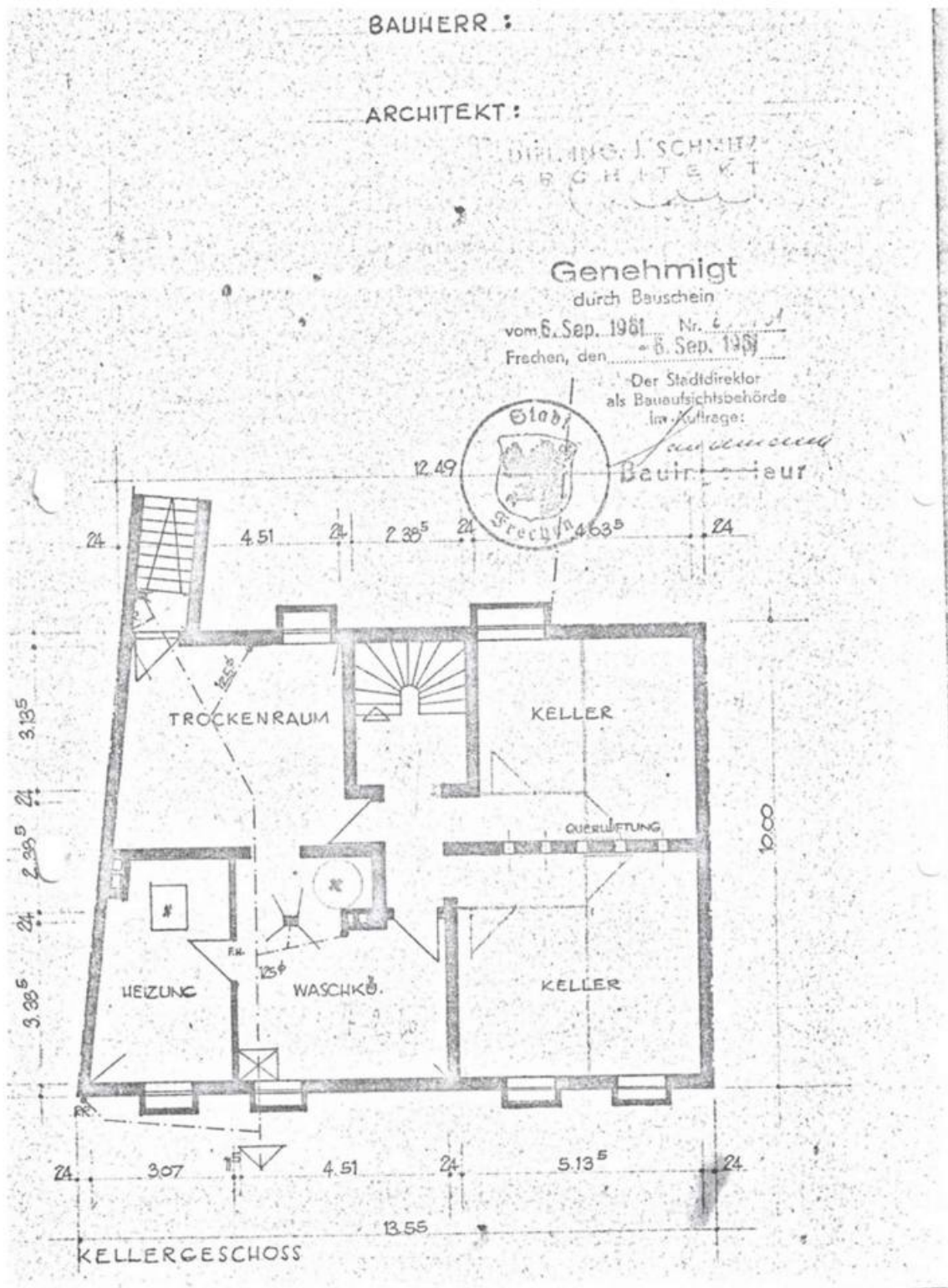
IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

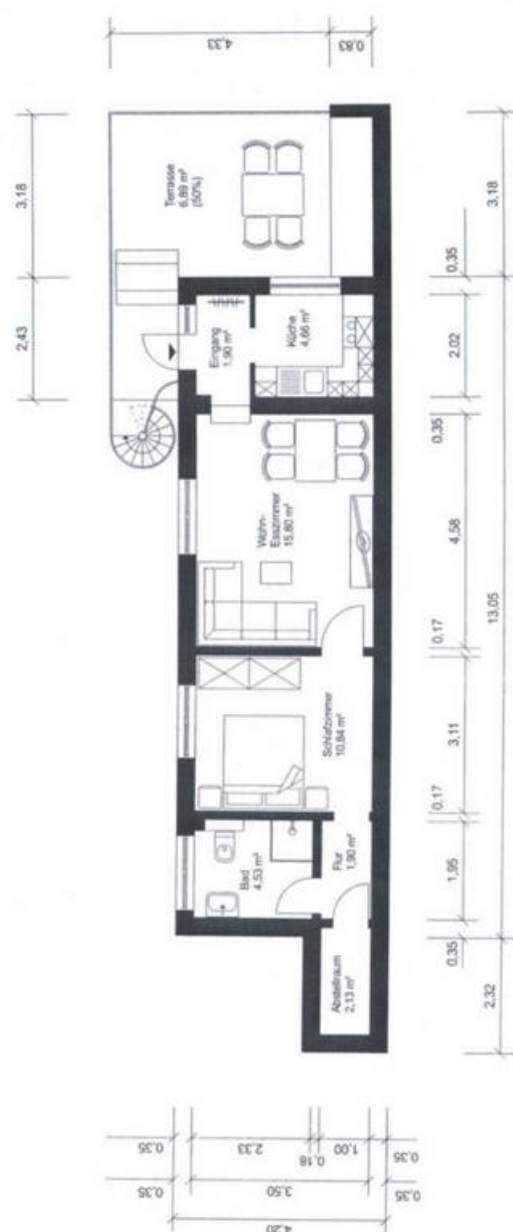
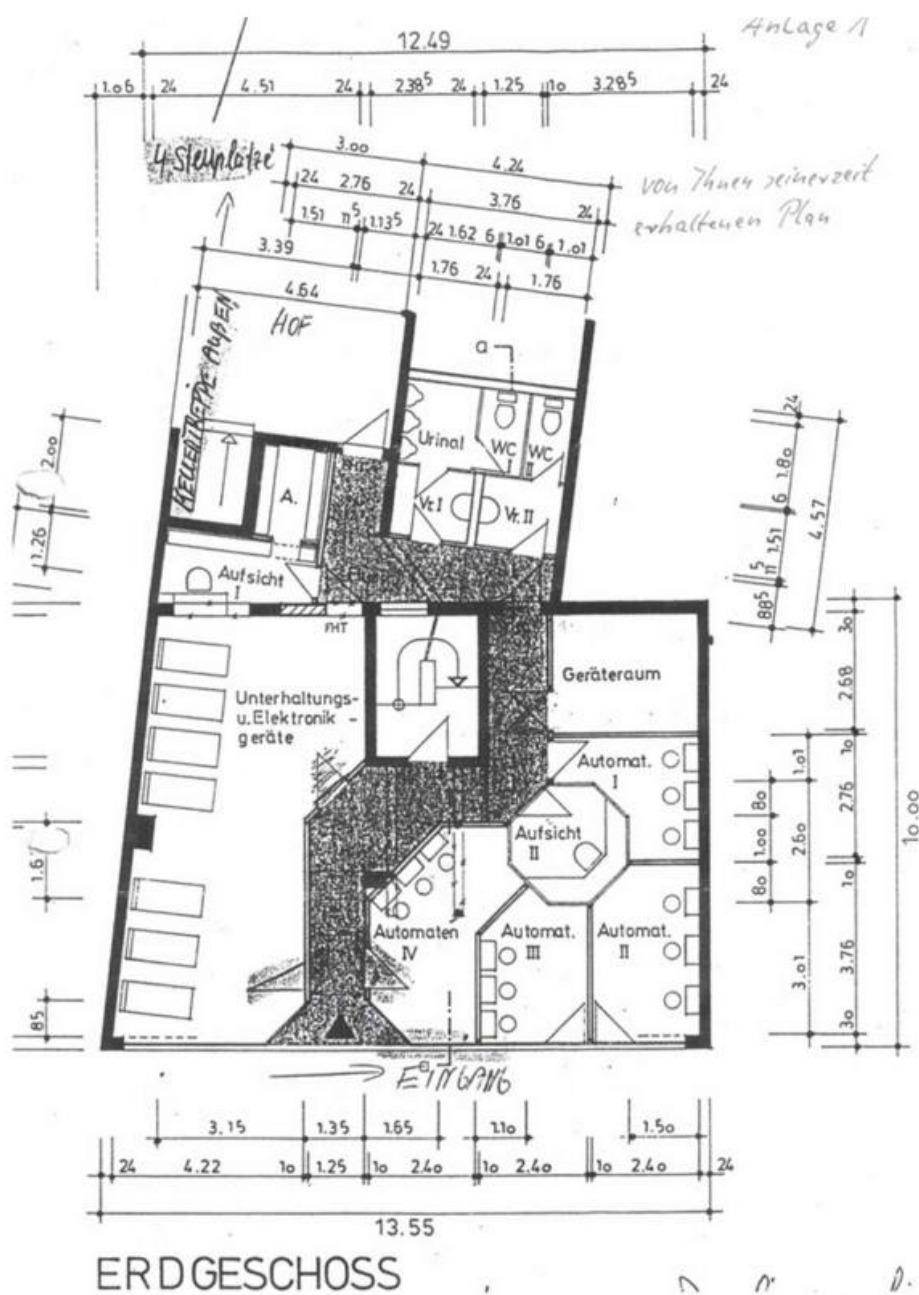
Impressionen



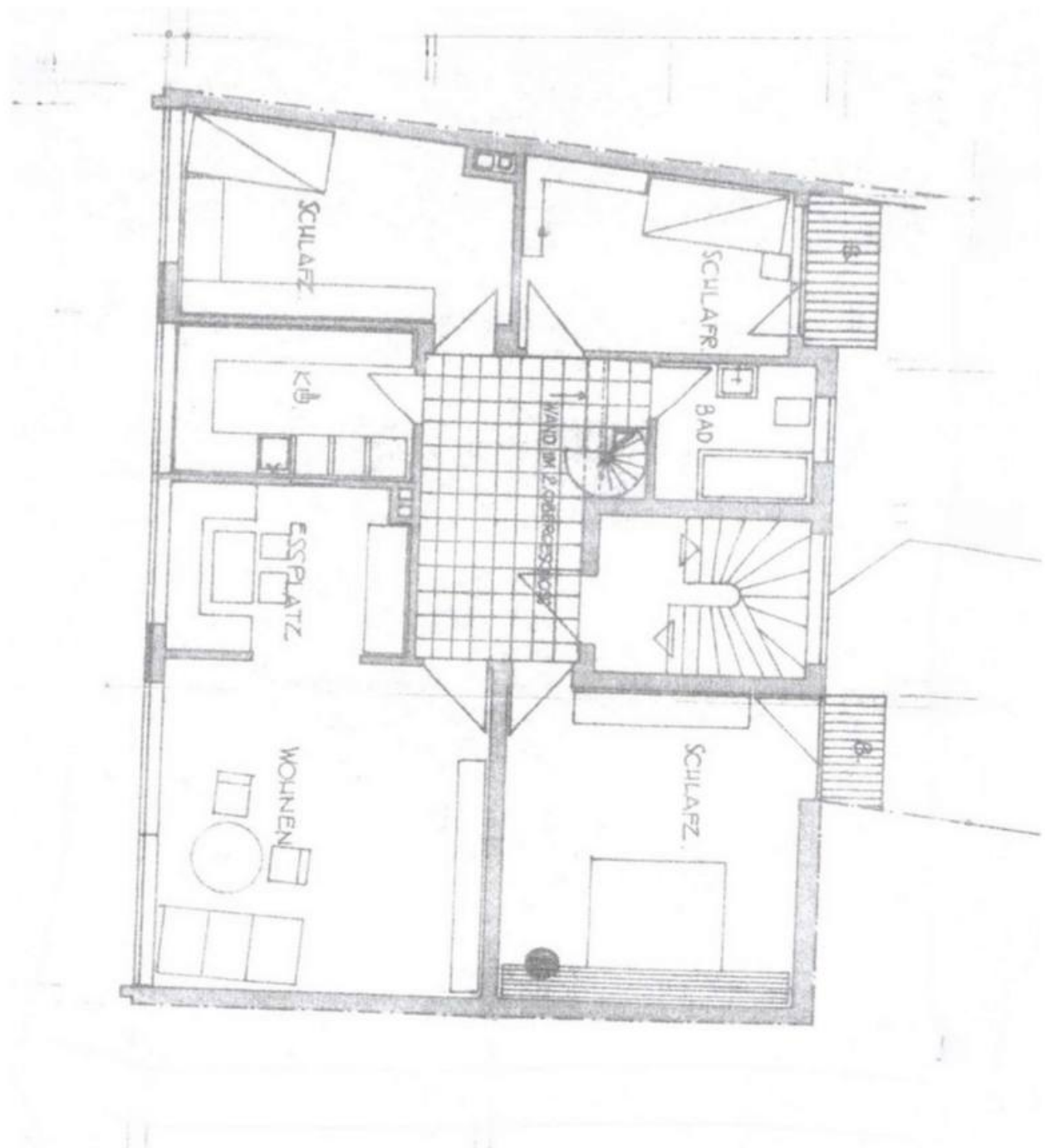
Grundriss UG



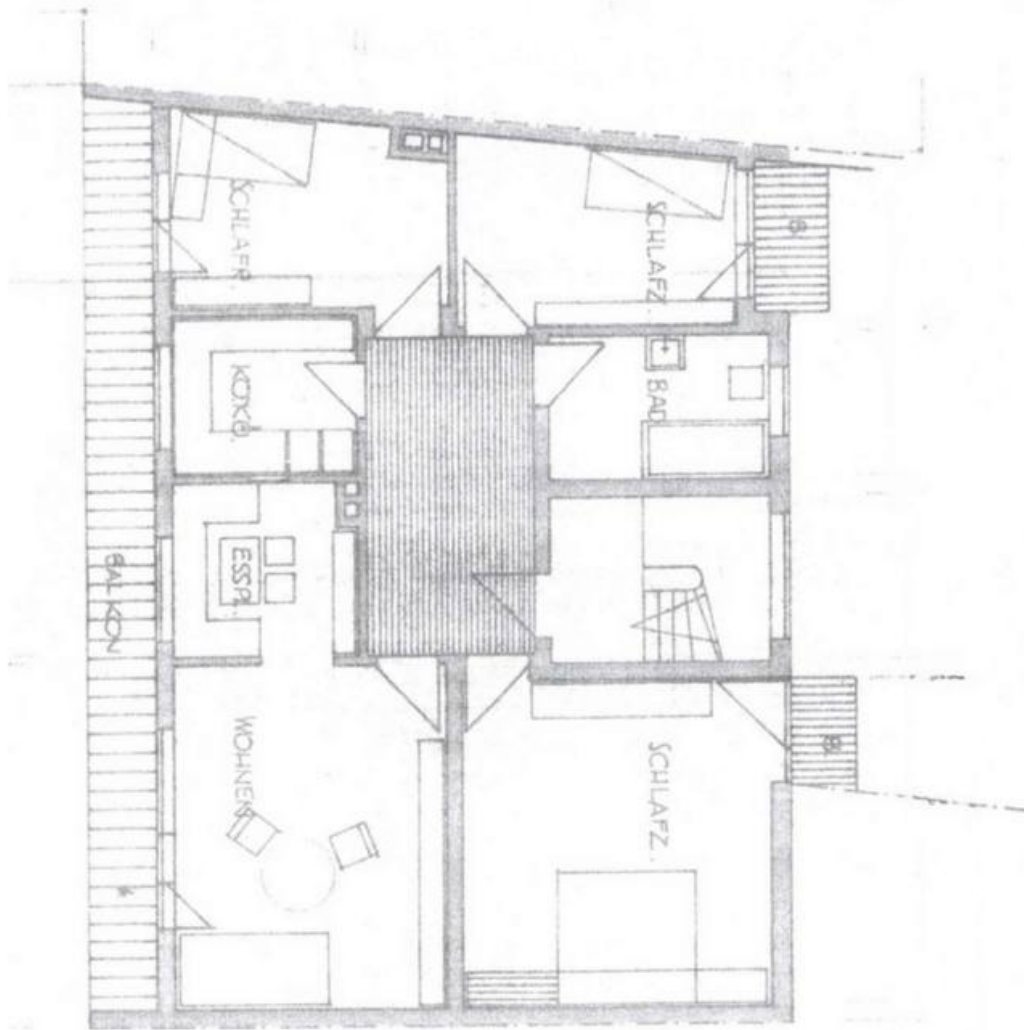
Grundriss EG



Grundriss 1+2 OG



Grundriss 3. OG



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

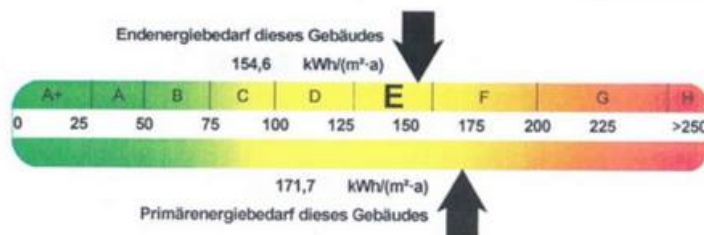
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2020-003067486

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 38,6 kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 171,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 67,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert 0,82 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10☐ Verfahren nach DIN V 18569☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

154,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

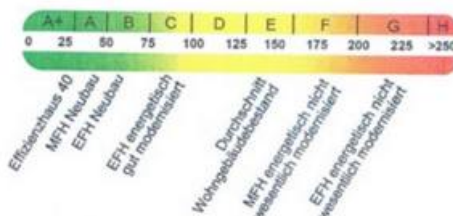
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ nur bei Neubau⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus⁵ freiwillige Angabe

AGB's 1/2

Durch Inanspruchnahme eines Angebots (mündlich, per Fax, per E-Mail, per Post oder auf andere Art und Weise) von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erkennt der Auftraggeber die nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

1. Ein Maklervvertrag mit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg kommt durch Inanspruchnahme der Tätigkeit der Immo Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder jeglicher von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erteilten Auskünfte zustande. Eine schriftliche Form ist für den Vertragsabschluss nicht erforderlich.

2. Den Angeboten der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg liegen die der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg von den Verkäufern, Bauherren, Bauträgern und den Behörden erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angebote werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Schadensersatzansprüche gegenüber der Immo Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind, mit Ausnahme vorsätzlichen und grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last zu legen, sind Ansprüche aus letzterem bis spätestens einem Jahr nach Ende der verursachenden Aktivitäten schriftlich geltend zu machen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Ansprüche verjährt.

3. Die Angebote der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, auch beratender Personen, ist nur bei schriftlicher Zustimmung gestattet. Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebots der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg etwa entstandenen Schaden (in der Regel die entgangene Makler- courtage).

4. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer wird grundsätzlich über die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg eingeleitet. Bei Direktverhandlungen ist auf die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg Bezug zu nehmen und die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg über das Ergebnis zu unterrichten. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg und der Verkäuferseite vorgenommen werden.

5. Ist dem Auftraggeber das angebotene Objekt bereits anderweitig bekannt, so hat er dies der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Unterbleibt die Benachrichtigung, so gelten der Nachweis und die Verhandlung der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg als ursächlich für den Vertragsabschluss. Sofern der Auftraggeber nachweisen kann, dass die Tätigkeit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nicht zum Vertragsabschluss geführt hat, verpflichtet er sich zum Ersatz der von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erbrachten Leistungen.

AGB's 2/2

6. Die Höhe der Maklercourtage kann allgemein 3 bis 6 Prozent zuzüglich der etwaig geschuldeten Umsatzsteuer vom Kaufpreis der Immobilie betragen. Bei Vermietung werden 2 Monatsmieten berechnet.

1. Die Maklercourtage ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form, insbesondere sobald der Kaufvertrag vom Notar beurkundet bzw. der Mietvertrag unterschrieben wurde, oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Der Auftragsgeber ist verpflichtet, der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen bekannt zu geben.

2. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem Angebot der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg abweicht.

3. Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ist berechtigt, für beide Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.

4. Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nimmt keine Kaufpreiszahlungen entgegen. Diese sind - einschließlich eventueller Nebenleistungen - direkt an den Verkäufer zu erbringen.

5. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.

6. Erfüllungs- und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Widerrufsrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch für Maklerverträge gilt ab dem 13.06.2014 ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Geschäften, die dem Fernabsatz unterliegen, also z.B. über das Internet, per E-Mail, Telefon etc. Sicherlich kennen Sie dies bereits seit langem von Produktkäufen im Internet, bei denen Sie über Ihr Widerrufsrecht belehrt werden und die Kenntnisnahme bestätigen müssen.

Wir können verstehen, dass dies bei unseren Kunden im ersten Moment für Verwirrung sorgt, möchten Ihnen aber versichern, dass wir mit dieser Vorgehensweise lediglich der Gesetzesänderung Folge leisten und Ihre Rechte als Verbraucher berücksichtigen.

Weiterhin gilt natürlich: Eine Maklerprovision zahlen Sie nur im Falle einer erfolgreichen Vermittlung.

Damit auch wir uns vorab für Leistungen absichern können, möchten wir Sie bitten- diese Verzichtsklausel vor Besichtigungen zu unterschreiben. Dadurch entsteht Ihnen kein Nachteil, da Sie nur eine Maklerprovision bei erfolgreicher Vermittlung zahlen.

Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen,
Nicole Moldenhauer-Boberg

Name:

Besichtigung:

Hiermit verzichte/n ich/wir auf das vom 13.06.2014 gültige Widerrufsrecht für Verbraucher, bzgl. des o.a. Objektes.