

## Aachen/Eilendorf - Anlageobjekt mit drei Wohneinheiten



ImmoNr	2023017
Straße	
Hausnummer	
PLZ	52080
Ort	Aachen / Eilendorf
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 238 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 188 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	3
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	19.03.2024
Baujahr lt. Energieausweis	1960
wesentlicher	Gas

**k-immo Vertriebsmanagement GmbH**

Krugenofen 72  
52066 Aachen

bk@k-immobilien.eu  
www.k-immobilien.net



## Beschreibung

### Wohnung 1

- Hochparterre mit 79m<sup>2</sup> und 15m<sup>2</sup> Wintergarten - aktuell vermietet mit Wohnrecht

### Wohnung 2

- 2. Etage mit 94m<sup>2</sup> - aktuell vermietet mit Wohnrecht

### Wohnung 3

- Dachgeschoss mit 62m<sup>2</sup> - leerstehend

Nutzfläche - 51 m<sup>2</sup>

Die Heizung ist aus 2001.

- Der Kanalabfluss ist grade erst per Kamera geprüft und für gut befunden worden.

- Haustüre und Briefkästen aus 2022

- Garagentor aus 2000

- Das Dach wird regelmäßig gewartet

## Lage

Eilendorf ist ein Stadtteil von Aachen und grenzt mit seinen Ortsteilen Eilendorf und Nirm an die Stadtteile Brand, Rothe Erde und Verlautenheide sowie

an Stolberg-Atsch. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Bahnhof sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung Beschreibung

### Wohnung 1:

- Fenster zur Straßenseite aus 2021 und zum Garten aus 1997

- Badezimmer aus 2000

- 2 Holzöfen

- aktuelle Mieteinnahmen 430€

### Wohnung 2:

- Fenster zur Straßenseite 2021 und zum Garten 2019

- Wintergarten aus ca. 1970

- Badezimmer aus 1980/1990

- aktuelle Mieteinnahmen 505€

### Wohnung 3:

- Badezimmer aus 1970

## k-immo Vertriebsmanagement GmbH

Krugenofen 72  
52066 Aachen

bk@k-immobilien.eu  
www.k-immobilien.net



WHG Nr. 2 Wohn Essbereich



WHG Nr. 1 Wohnbereich





WHG Nr. 2 Schlafzimmer



WHG Nr. 1 Schlafzimmer





WHG Nr. 1 Wintergarten



WHG Nr. 2 Küche 1



WHG Nr. 2 Büro



WHG Nr. 2 Wohn Essbereich 2



WHG Nr. 2 Bad



WHG Nr. 2 Bad 1

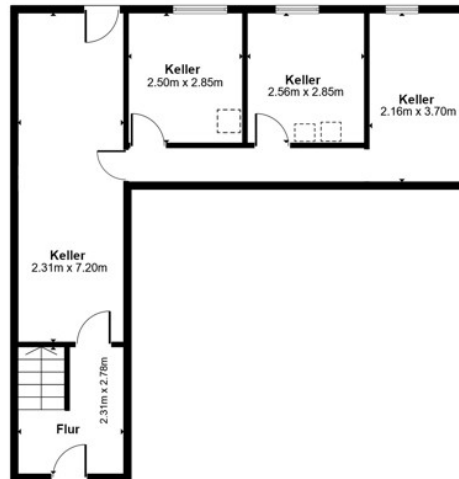


WHG Nr. 3 Schlafzimmer



WHG Nr. 3 Wohnbereich

## Grundriss



Parterre: 51 m<sup>2</sup>  
 1. Etage: 103 m<sup>2</sup>  
 2. Etage: 103 m<sup>2</sup>  
 3. Etage: 88 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: 345 m<sup>2</sup>

Messungen können von den originalen Maßen abweichen  
 Nevsky ist nicht verantwortlich für die Präzision der Maße

Parterre

Parterre





Parterre: 51 m<sup>2</sup>  
 1. Etage: 103 m<sup>2</sup>  
 2. Etage: 103 m<sup>2</sup>  
 3. Etage: 88 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: 345 m<sup>2</sup>

Messungen können von den originalen Maßen abweichen  
 Nevsky ist nicht verantwortlich für die Präzision der Maße



1. Etage

1. Etage





Parterre: 51 m<sup>2</sup>  
 1. Etage: 103 m<sup>2</sup>  
 2. Etage: 103 m<sup>2</sup>  
 3. Etage: 88 m<sup>2</sup>

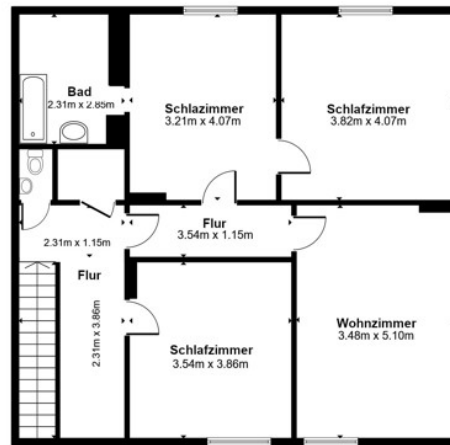
Gesamtfläche: 345 m<sup>2</sup>

Messungen können von den originalen Maßen abweichen  
 Nevsky ist nicht verantwortlich für die Präzision der Maße



2. Etage

2. Etage



Parterre: 51 m<sup>2</sup>  
 1. Etage: 103 m<sup>2</sup>  
 2. Etage: 103 m<sup>2</sup>  
 3. Etage: 88 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: 345 m<sup>2</sup>

Messungen können von den originalen Maßen abweichen  
 Nevsky ist nicht verantwortlich für die Präzision der Maße



3. Etage

3. Etage



## Ihr Ansprechpartner

### Herr Bernd Küchen

k-immo Vertriebsmanagement GmbH  
Krugenofen 72  
52066 Aachen

Mobil: 0151 64413232

E-Mail: [bk@k-immobilien.eu](mailto:bk@k-immobilien.eu)

Web: [www.k-immobilien.net](http://www.k-immobilien.net)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### k-immo Vertriebsmanagement GmbH

Krugenofen 72  
52066 Aachen

[bk@k-immobilien.eu](mailto:bk@k-immobilien.eu)  
[www.k-immobilien.net](http://www.k-immobilien.net)