



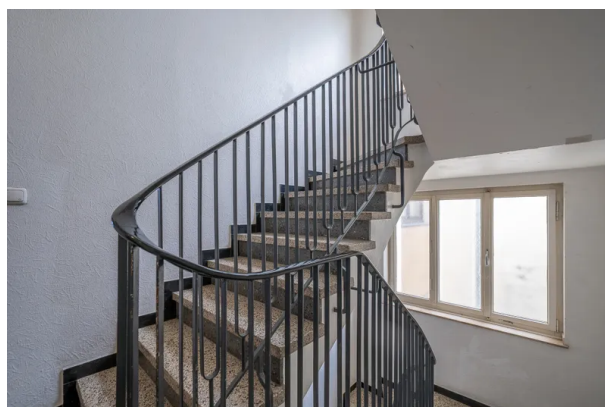
Haus

**Attraktives Mehrfamilienhaus in
Jülich mit 6 Einheiten, 17
Zimmern, starke Rendite &
Ausbaupotenzial**

**Objekt-Nr.:
20049-3704**

Haus zum Kauf

in 52428 Jülich





Details

Preise	Kaufpreis	859.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 446 m²
	Zimmer	17
	Grundstücksfläche	ca. 242 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1960
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	11
	Badezimmer	6

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus in Jülich, ideal für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial legen. Das 1960 erbaute Objekt verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 446 m² auf drei Ebenen und beherbergt aktuell sechs voll vermietete Wohneinheiten mit insgesamt 17 Zimmern. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 48.022 €, was einer Rendite von rund 5,6 % entspricht. Das Gebäude bietet zahlreiche Vorteile für Investoren: Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil, neue Etagenheizungen (2023–2024) sorgen für modernen Wohnkomfort, und das Haus ist vollständig unterkellert. Besonders interessant ist das Erweiterungspotenzial im Dachgeschoss, wo die Realisierung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten möglich ist – ideal, um die Ertragskraft noch weiter zu steigern. Die Lage in Jülich überzeugt durch eine hohe Vermietungssicherheit: In direkter Nähe zum renommierten Forschungszentrum Jülich ist eine konstante Nachfrage nach Wohnraum



gesichert. Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten sowie eine hervorragende Anbindung an Köln, Düsseldorf und Aachen runden das attraktive Standortprofil ab. Für Investoren bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, langfristiger Wertsteigerung und zusätzlichem Ausbaupotenzial in einer wirtschaftlich starken Region.

Ausstattung

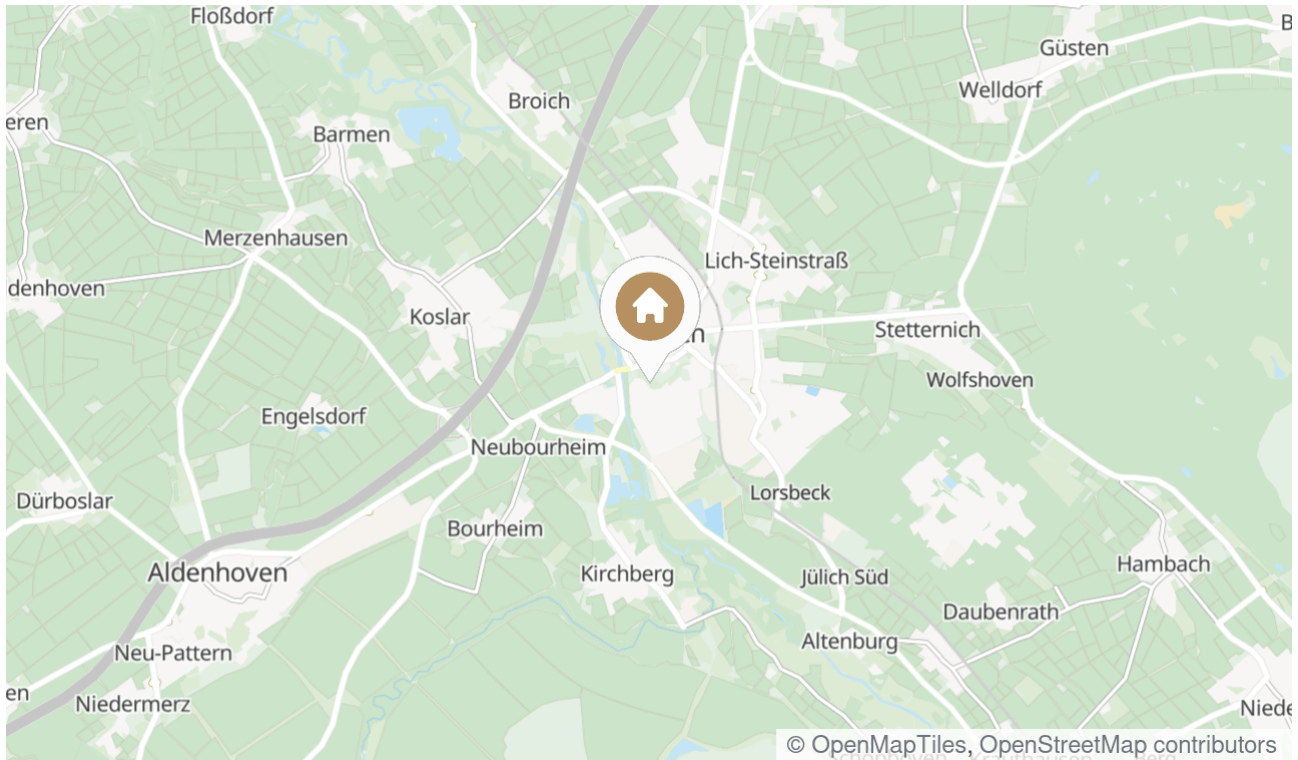
Gesamtwohnfläche: ca. 446 m² auf 3 Ebenen Grundstücksgröße: ca. 242 m²
Baujahr: 1960 Einheiten: 6 Wohneinheiten, voll vermietet Mieteinnahmen p.a.: ca. 48.022 € Rendite: ca. 5,6 % Erweiterungspotenzial: Dachgeschossausbau möglich (2 weitere Wohneinheiten realisierbar) Wohnungsaufteilung WE 1 – Erdgeschoss links: 86,20 m², 3 Zimmer WE 2 – Erdgeschoss rechts: 56,05 m², 2 Zimmer WE 3 – 1. Obergeschoss links: 79,50 m², 3 Zimmer WE 4 – 1. Obergeschoss rechts: 70,65 m², 3 Zimmer WE 5 – 2. Obergeschoss links: 73,75 m², 3 Zimmer WE 6 – 2. Obergeschoss rechts: 79,50 m², 3 Zimmer
Ausstattungsmerkmale Holzfenster aus dem Baujahr Neue Etagenheizungen (2023–2024) Voll unterkellert Separates Kellerabteil für jede Wohneinheit
Hinweis: Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden im Exposé aktuell nur zwei der insgesamt sechs Wohneinheiten fotografiert.



Lage & Umgebung

52428 Jülich

Die Stadt Jülich zeichnet sich durch eine ausgezeichnete infrastrukturelle Anbindung sowie eine stetig wachsende Wohnraumnachfrage aus. Von besonderer Bedeutung ist die unmittelbare Nähe zum Forschungszentrum Jülich, einem der größten Forschungsstandorte Europas mit internationaler Strahlkraft. Der kontinuierliche Ausbau des Zentrums sorgt für eine hohe und nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bei Fach- und Führungskräften. Das direkte Umfeld bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinischer Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist sowohl über den öffentlichen Nahverkehr als auch über die Autobahnen A4 und A44 hervorragend gewährleistet, wodurch die Metropolregionen Köln, Düsseldorf und Aachen in kurzer Zeit erreichbar sind. Für Kapitalanleger bedeutet diese Lage eine außergewöhnlich hohe Vermietungssicherheit sowie stabile Erträge – getragen durch die starke Nachfrage und die hervorragende wirtschaftliche Entwicklung des Standorts. Langfristig eröffnet sich zudem ein hohes Wertsteigerungspotenzial, gestützt durch die Bedeutung des Forschungszentrums und die dynamische Entwicklung der Region.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

2035-03-24

Endenergieverbrauch

134,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1960

Wesentlicher Energieträger

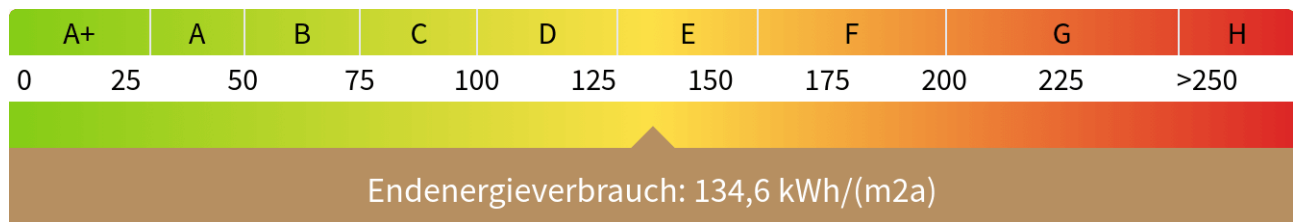
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Hausansicht



Innenhof



Treppenhaus



Eingangsbereich Whg. 1. OG



Kinderzimmer Whg. 1. OG



Schlafzimmer Whg. 1. OG



Wohnzimmer Whg. 1. OG



Küche Whg. 1. OG



Badezimmer Whg. 1. OG



Eingangsbereich Whg. 2 OG



Flurbereich Whg. 2. OG



Küche Whg. 2 OG



Badezimmer Whg. 2 OG



Wohnzimmer Whg. 2 OG



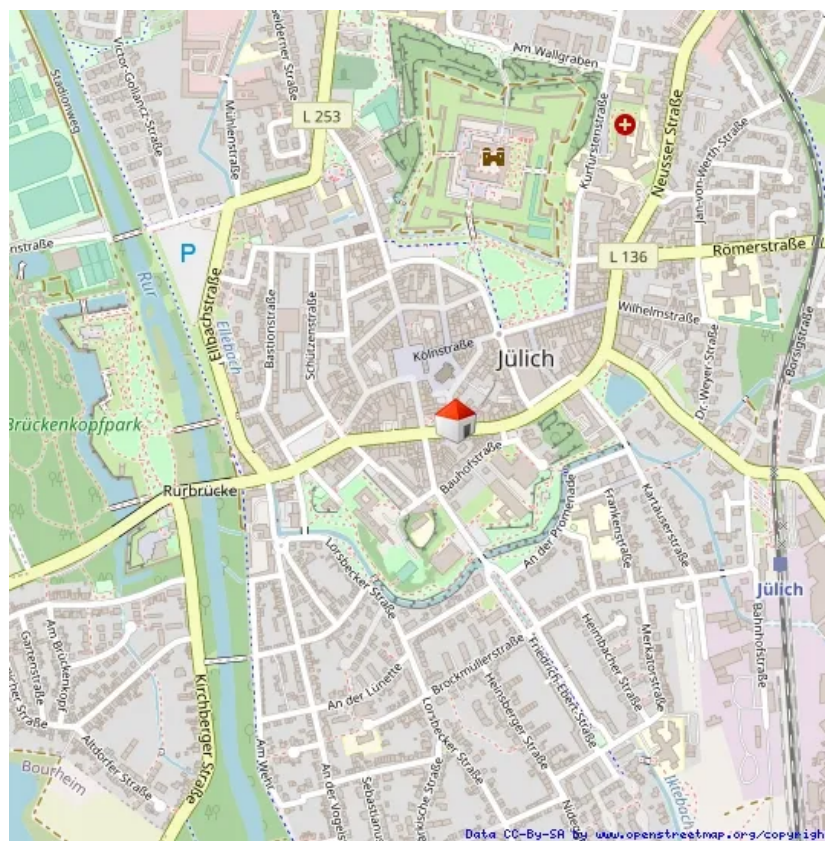
Schlafzimmer Whg. 2 OG



Optionaler Dachausbau 1



Optionaler Dachausbau 2



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

