

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Jünkerath

**Außergewöhnliches Anwesen mit Potenzial und Charme!**



Objekt-Nr. **OM-328244**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:  
Bünjamin Güclü

54584 Jünkerath  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1950	Sonstige Flächen	30,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.053,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Etagen	3	Carports	1
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	24.000
Modernisierung Jahr	2021	Nettomiete Ist	20.400
Zustand	saniert	X-fache Mieteinn.	23,25
Gesamtfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Anzahl Einheiten	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Anwesen mit Potenzial und Charme!

Sind Sie auf der Suche nach einer besonderen Immobilie mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und einer traumhaften Lage? Dann sollten Sie sich dieses Objekt nicht entgehen lassen!

Highlights im Überblick:

Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>, aktuell als 3-Parteien-Haus genutzt, Ausbau auf 4 Einheiten möglich

Grundstück: großzügige 2.050 m<sup>2</sup> mit eigenem Bachlauf und angrenzendem Naturschutzgebiet

Parkmöglichkeiten: 2 Garagen, 1 Carport, mehrere Stellplätze

Einliegerwohnung: vermietet und langfristig solide Erträge sichernd

Energieeffizient: 2021 umfangreiche energetische Sanierung inkl. neuer Gasheizung, Dämmung (16 mm), erneuerter Außenfassade und 38 neuen 3-fach-verglasten Fenstern

Rendite: Aktuelle Nettokaltmiete von 1.700 €, steigerbar auf ca. 2.050 €

Lage & Besonderheiten:

Schon bei der Anfahrt über den idyllischen Kefferbach wird klar: Hier erwartet Sie ein Anwesen mit Charisma! Das freistehende Haus liegt direkt am Naturschutzgebiet und bietet von allen Seiten atemberaubende Ausblicke. Der eigene Bachlauf und die ruhige Lage machen dieses Objekt zu einer Oase der Erholung.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Das Haus wurde ursprünglich von einem Baumeister als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geplant. Heute dient es als renditestarkes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, die von langjährigen, zuverlässigen Mietern bewohnt werden. Mit geringem Aufwand kann die oberste Etage um zwei Räume erweitert werden, ideal als Ferienwohnung oder zusätzliche Mietpartei.

Energieeffizienz auf hohem Standard:

2021 wurde das Haus unter fachkundiger Begleitung eines KfW-Beraters umfassend modernisiert. Die neue Gasheizung, hochwertige Dämmung und neue Fenster sorgen für niedrige Energiekosten und hohen Wohnkomfort.

Fazit:

Dieses Traumobjekt vereint eine idyllische Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten und solide Mieteinnahmen – und das alles zu einem Top-Preis. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, es fallen keine Maklergebühren an.

Kontakt:

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehen Ihnen für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Greifen Sie schnell zu – ein Anwesen wie dieses ist selten zu finden!

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Jünkerath ist ein idyllischer Ort in der Eifel, eingebettet in eine wunderschöne Naturkulisse, die Ruhe und Erholung bietet. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit einer Grundschule, einem Kindergarten und mehreren Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte für den täglichen Bedarf. Durch den Bahnhof Jünkerath besteht eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während die nahegelegenen Bundesstraßen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglichen. Freizeit- und Sportangebote sowie die Nähe zum Kyll-Radweg machen Jünkerath besonders attraktiv für Familien und Naturfreunde.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

