



DR. EHSES & BERENS
Immobilienmakler • Sachverständigenbüro

Prümer Str. 32, 54568 Gerolstein

📞 06591-3535 🌐 www.eifel-makler.de 📩 info@eifel-makler.de

G
m
b
H



Angebot 10

Mehrfamilienhaus und Nebenhaus mit 7 Eigentumswohnungen





Vorderansicht Haupthaus, rechts das Nebenhaus



Vorderansicht Nordosten



Ost-Ansicht



Südost-Ansicht Haupthaus und Anbau



Nordost-Ansicht Haupthaus



Nordwest-Ansicht Haupthaus und Anbau



Nordwest-Ansicht Anbau



Nordwest-Ansicht Haupthaus



Ost-Ansicht Nebenhaus



Windfang mit Blick in das Treppenhaus im Haupthaus



Gewerbeeinheit T1 im Haupthaus EG / Wohnbereich



Gewerbeeinheit T1 im Haupthaus EG / Wohnbereich



Gewerbeeinheit T1 im Haupthaus EG / Küche



Gewerbeeinheit T1 im Haupthaus EG / Bad



Treppenhaus im Haupthaus, rechts die Tür zur OG-Wohnung 3



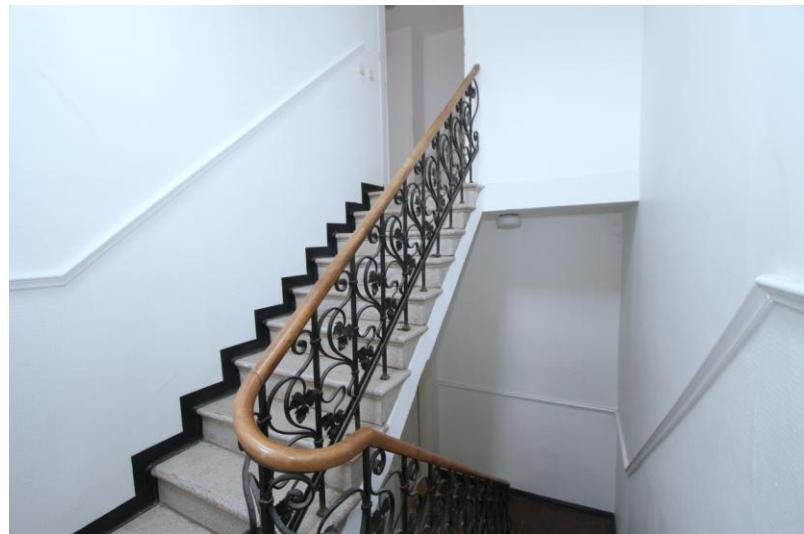
Wohn-/Esszimmer in Wohnung 3 (OG Haupthaus)



Wohn-/Esszimmer in Wohnung 3 (OG Haupthaus)



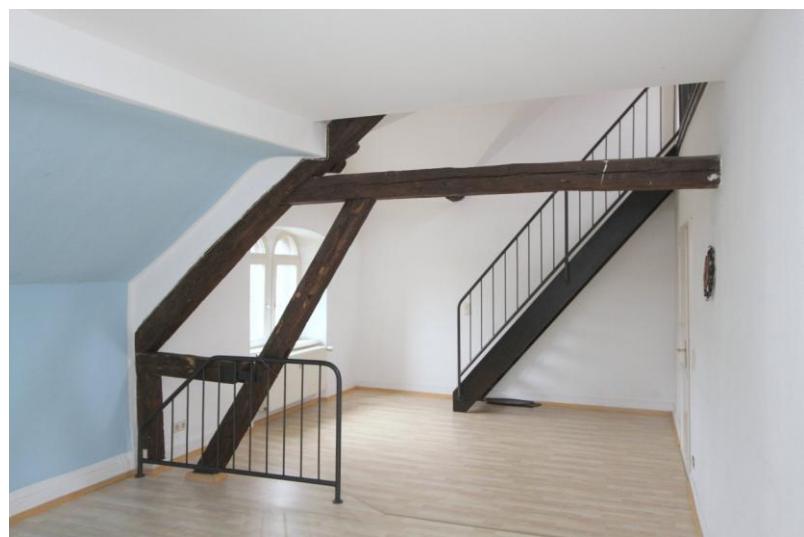
Wohn-/Esszimmer in Wohnung 3 (OG Haupthaus)



Treppenhaus im Haupthaus, Aufgang zur DG-Wohnung 4



Wohnbereich in Wohnung 4 (DG Haupthaus)



Wohnbereich in Wohnung 4 (DG Haupthaus)



Wohnbereich in Wohnung 4 (DG Haupthaus)



Küche in Wohnung 4 (DG Haupthaus)



Bad in Wohnung 4 (DG Haupthaus)



Wohnungstür Wohnung 2 (DG Anbau)



Wohnbereich Wohnung 2 (DG Anbau)



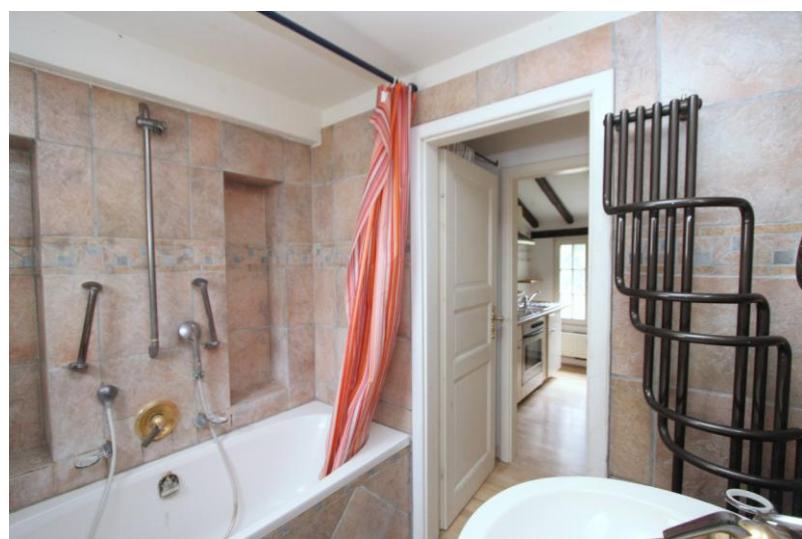
Wohnbereich Wohnung 2 (DG Anbau)



Küche Wohnung 2 (DG Anbau)



Bad Wohnung 2 (DG Anbau)



Bad Wohnung 2 (DG Anbau)



Wohnung 5 im Nebenhaus



Wohnung 5 im Nebenhaus



Wohnung 5 im Nebenhaus



Wohnung 5 im Nebenhaus



Wohnung 5 im Nebenhaus



Bad in Wohnung 5 im Nebenhaus

Grundstück:	gemeinschaftlich 1.457 m ²
Baujahr:	<p>Bei dem Haupthaus handelt es sich um ein um 1900 erbautes zweigeschossiges unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befand sich früher eine Metzgerei, im rückseitigen Anbau das nicht unterkellerte Schlachthaus.</p> <p>Das Baujahr des Nebenhauses ist unbekannt; da es sich um ein Bruchsteingebäude mit Holzfachwerk-Zwischenwänden handelt, dürfte es sich ebenfalls um ein älteres Gebäude handeln.</p>
	<p>1996 wurde das Anwesen sehr aufwändig renoviert und in fünf Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten aufgeteilt. Die Gewerbeeinheiten werden als solche nicht mehr genutzt sondern werden (ohne Nutzungsänderung) ebenfalls als kleine Wohnungen vermietet.</p>
Wohn- und Nutzflächen:	<p>Die Wohnfläche beträgt insgesamt 573,44 m²</p> <p>Die Verkehrs- und Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 170,00 m²</p>
<u>HAUPTHAUS</u>	
EG Gewerbe T1	<ul style="list-style-type: none"> • Büro 1 bzw. Wohnraum 1 (19,81 m²) • Büro 2 bzw. Wohnraum 2 (20,79 m²) • Duschbad (2,86 m²) mit Toilette und Waschbecken <hr/> <p>Wohnfläche Gewerbeeinheit 1 = 43,46 m²</p>
EG Gewerbe T2	<ul style="list-style-type: none"> • Laden bzw. Wohnraum (30,98 m²) • Küche (6,75 m²) • Duschbad (4,08 m²) • Flur (0,97 m²) <hr/> <p>Wohnfläche Gewerbeeinheit 2 = 42,78 m²</p>
OG Wohnung 3	<ul style="list-style-type: none"> • Flur (4,52 m²) • Wannenbad (5,25 m²) mit Toilette und Waschbecken • Wohnzimmer (21,02 m²) mit Ausgang zum Balkon • Esszimmer (20,47 m²) • Küche (14,31 m²) • Schlafen 1 (21,01 m²) • Schlafen 2 (13,64 m²) <hr/> <p>Wohnfläche Wohnung 3 = 100,22 m²</p>

DG Wohnung 4	<ul style="list-style-type: none"> • Diele • Wohnen/Essen • Küche • Wannenbad • Schlafen 1 • Schlafen 2 • Abstellraum
Spitzboden	
<hr/>	
	<i>Wohnfläche Wohnung 4 = 133,00 m²</i>
<hr/>	
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Flur / Fahrradkeller • Wasch- und Trockenraum • Heizungsraum • Keller Wohnung 1 • Keller Wohnung 2 • Keller Wohnung 3 • Keller Wohnung 4
<hr/>	
	<i>Nutzfläche KG = ca. 80,00 m²</i>
<hr/>	
<u>ANBAU</u>	
EG Wohnung 1	<ul style="list-style-type: none"> • Windfang (1,84 m²) • Duschbad (3,02 m²) • Wohnzimmer (38,51 m²) • Küche/Esszimmer (20,16 m²) • Schlafzimmer (18,50 m²)
<hr/>	
	<i>Wohnfläche Wohnung 1 = 82,03 m²</i>
<hr/>	
DG Wohnung 2	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer (23,37 m²) • Schlafen (27,54 m²) • Flur (1,97 m²) • Küche (5,57 m²) • Wannenbad (3,79 m²)
<hr/>	
	<i>Wohnfläche Wohnung 2 = 62,18 m²</i>
<hr/>	
<u>NEBENHAUS</u>	
UG	<ul style="list-style-type: none"> • Werkstatt 1 (18,69 m²) • Werkstatt 2 (16,02 m²) • Lager (28,95 m²) • Garage (19,64 m²)
<hr/>	
	<i>Nutzfläche EG = 83,30 m²</i>

- | | |
|---------------------|--|
| EG Wohnung 5 | <ul style="list-style-type: none"> • offener Wohnbereich mit integrierter Küche ($53,68 \text{ m}^2$) • Diele ($5,25 \text{ m}^2$) • Schlafen ($16,22 \text{ m}^2$) • Bad ($9,89 \text{ m}^2$) • WC ($2,65 \text{ m}^2$) |
| DG | <ul style="list-style-type: none"> • Galerie ($3,46 \text{ m}^2$) • Flur ($0,97 \text{ m}^2$) |
-

Wohnfläche Wohnung 5 = $106,77 \text{ m}^2$

- Dach:** Auf dem Haupthaus ein Satteldach (ca. 45° Neigung) mit straßenseitiger Gaube, eingedeckt mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen, auf dem Anbau und dem Nebenhaus ebenfalls Satteldächer mit Dachflächenfenstern mit gleicher Eindeckung.
- Fenster:** Den Originalen nachempfundene zweiflügelige isolierverglaste Holzfenster mit Oberlicht im Haupthaus; im Anbau und im Nebenhaus zweiflügelige isolierverglaste Holzfenster und Fenstertüren ohne Oberlicht mit Sprossen.
- Türen:** Zum Stil des Hauses passende, weiß lackierte Innen- und Wohnungstüren als Massivholz-Kassettentüren im Haupthaus und im Anbau
- Heizung:** Gas-Zentralheizung (Erdgas) mit zentraler Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage im Haupthaus samt Anbau; das Nebenhaus hat eine separate Therme. Die Therme ist nicht mehr funktionstüchtig, deshalb ist das Nebenhaus derzeit unbeheizt.
- Beschreibung:** Die um 1900 erbaute Immobilie wurde seinerzeit als Wohnhaus mit Metzgerei und angrenzendem Schlachthaus errichtet. Der zweigeschossige historische Bau war zur damaligen Zeit sicherlich repräsentativ: Die lichtdurchflutete große Wohnung im Obergeschoss des Hauses bezeugt mit einer Deckenhöhe von 3,20 Meter und der doppelflügeligen Verbindungstür zwischen Wohn- und Esszimmer noch heute den Wohlstand der Erbauer. Gleiches gilt auch für das geräumige Treppenhaus mit Terrazzoboden und mit dem außergewöhnlich dekorativen Jugendstilgeländer. Die 1996 vorgenommene Renovierung des Anwesens sowie die Aufteilung in insgesamt sieben grundbuchrechtlich getrennte

Einheiten erfolgte durch einen erfahrenen Architekten, der die historische Bausubstanz, soweit möglich, erhielt und die Gewerke geschickt dem originären Baustil anpasste. Die auf diese Weise entstandenen Wohnungen präsentieren sich hell und gefallen durch ihre kreative Aufteilung. Das gilt insbesondere für die Dachgeschosswohnungen, sowohl im Haupthaus als auch im Anbau.

Wirklich ausgefallen ist auch der Ausbau der Wohnung 5 im Nebenhaus: loftähnlich, mit giebelhoch offenem Wohnbereich und Galerie wäre diese Wohnung wunderbar als Künstleratelier geeignet.

Leider präsentiert sich die interessante Immobilie derzeit nicht mehr in dem Zustand der 1990er-Jahre, sondern trägt deutliche Spuren der jahrelangen Vermietung sowie die zahlreicher Mieterwechsel.

Insbesondere das seit drei Jahren unbewohnte (und im jetzigen Zustand nicht bewohnbaren) Nebenhaus ist in keinem guten Zustand, was ausgesprochen schade ist. Ebenso die müssen die Außenanlagen sowie die Zuwegungen zu den Eingängen von Wohnung 2 und Wohnung 5 wieder in Ordnung gebracht werden.

Da das Objekt aber großes Potential hat, beispielsweise um dort ein kleines Seminarzentrum oder eine Praxis einzurichten, und die Wohnungen wirklich schön sind, lohnt eine erneute Investition in diese Immobilie. Besondere finanzielle Flexibilität bieten zudem die Abgeschlossenheitsbescheinigungen der einzelnen Wohnungen sowie der beiden Gewerbeeinheiten.

Lage:

Das Mehrfamilienhaus steht im Ortszentrum von Jünkerath (ca. 430 Höhenmeter), einer etwa 1.900 Einwohner zählenden Stadt im oberen Kylltal.

Jünkerath verfügt über eine gute Infrastruktur: Bahnhof (Strecke Köln-Trier), Kindergarten, Grundschule, Realschule, Supermärkte, Schwimmbad, Ärzte, Restaurants und vieles mehr befinden sich vor Ort.

Die Immobilie ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie an den Kanal angeschlossen.

Energieausweis:

Lt. dem Bedarfsausweis vom 26.09.2020 beträgt der Endenergiebedarf 258,2 kWh/(m²a); Effizienzklasse H, Erdgas E, Baujahr 1900

Mieteinnahmen: Aufgrund des Verkaufs werden frei werdende Wohnungen derzeit nicht erneut vermietet, damit der neue Eigentümer diese zeitnah renovieren kann. Bei Vollvermietung (ohne Nebenhaus) betrug die bisherige monatliche Kaltmiete 2.500,00 €.

Derzeit sind noch zwei Wohnungen vermietet: Die EG-Wohnung im Haupthaus (Gewerbeeinheit T2, 255,00 € Kaltmiete) sowie die OG-Wohnung im Haupthaus (Wohnung 3, 650,00 € Kaltmiete)

Kaufpreis: 295.000,-- EURO

Käufercourtage: beträgt 3,48% des Kaufpreises (inkl. 16,00% MwSt.) bis zum 31.12.2020, danach 3,57% des Kaufpreises (inkl. 19,00% MwSt.)

Hinweis:

Wir bemühen uns, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich zu machen, sind hierbei jedoch auf die Informationen der/des Verkäufer(s) angewiesen und übernehmen für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller im Exposé gemachten Angaben keine Gewähr. Ebenso übernehmen wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Bauzeichnungen, Baupläne, Lagepläne, Flächenberechnungen, Ausküünfte von Ämtern und Behörden, die diesem Exposé beigelegt sind bzw. deren Daten im Exposé verwendet werden, keine Gewähr. Für alle baubehördlichen Genehmigungen und die Einhaltung etwaiger Bebauungspläne ist ausschließlich der Verkäufer verantwortlich. Das Vorliegen solcher Genehmigungen wird von uns nicht überprüft und wir übernehmen in diesem Zusammenhang keinerlei Haftung. Darüber hinaus gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage www.eifel-makler.de einsehen können.

Widerrufsbelehrung

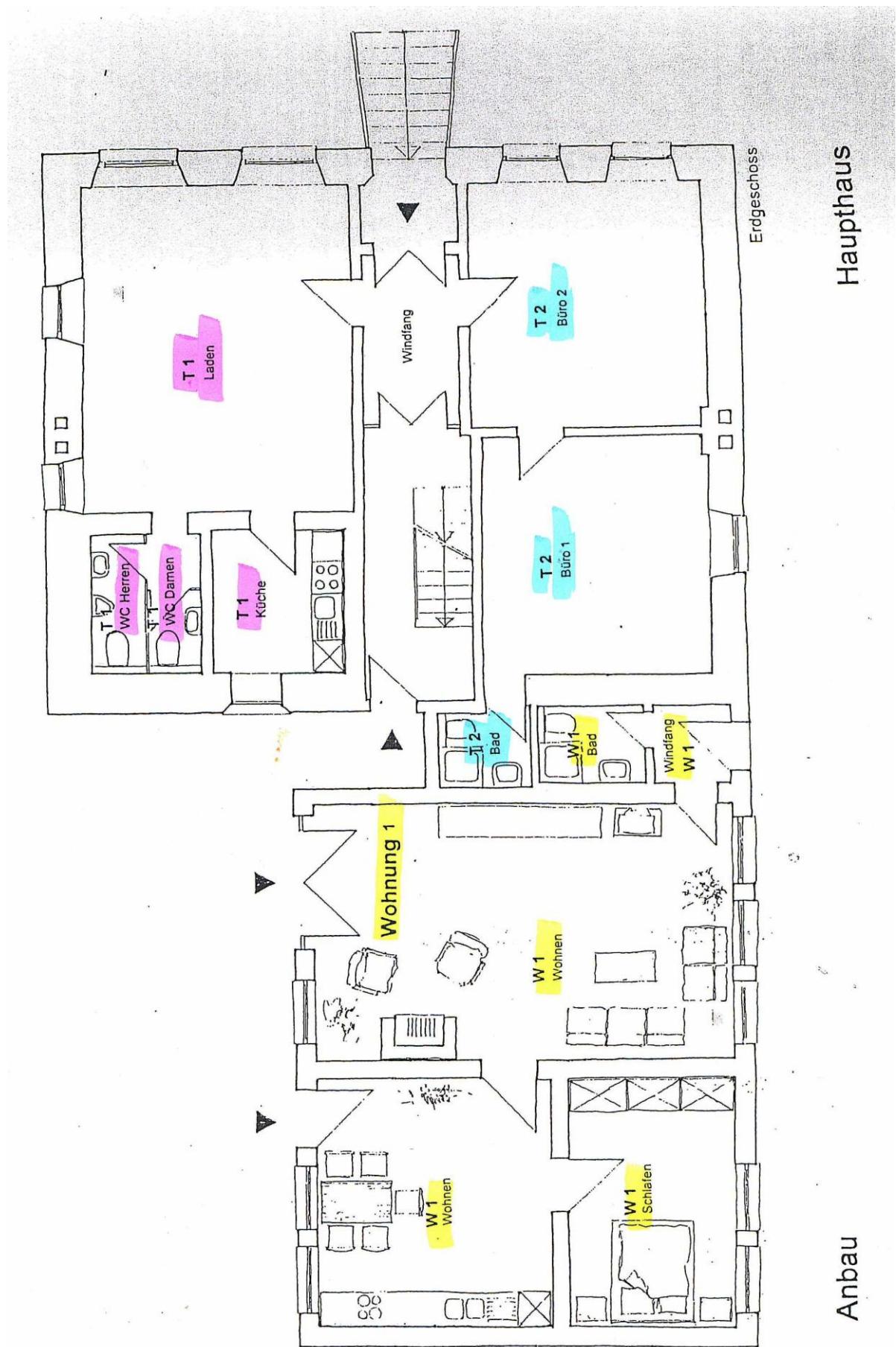
Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Dr. Ehses & Berens GmbH, Prümer Straße 32, 54568 Gerolstein, Telefax: 06591-3961, E-Mail: info@eifel-makler.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

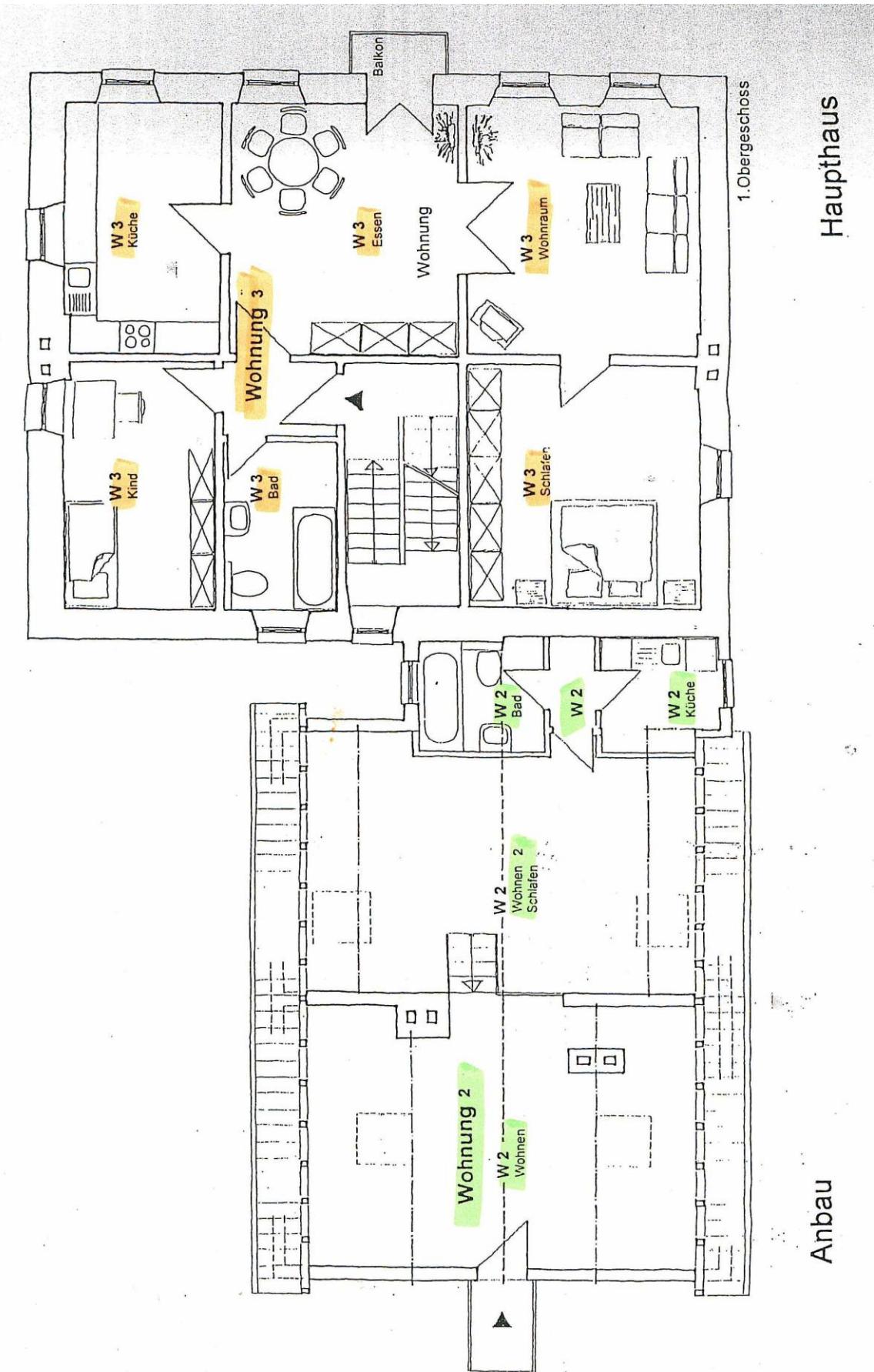
Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rück-

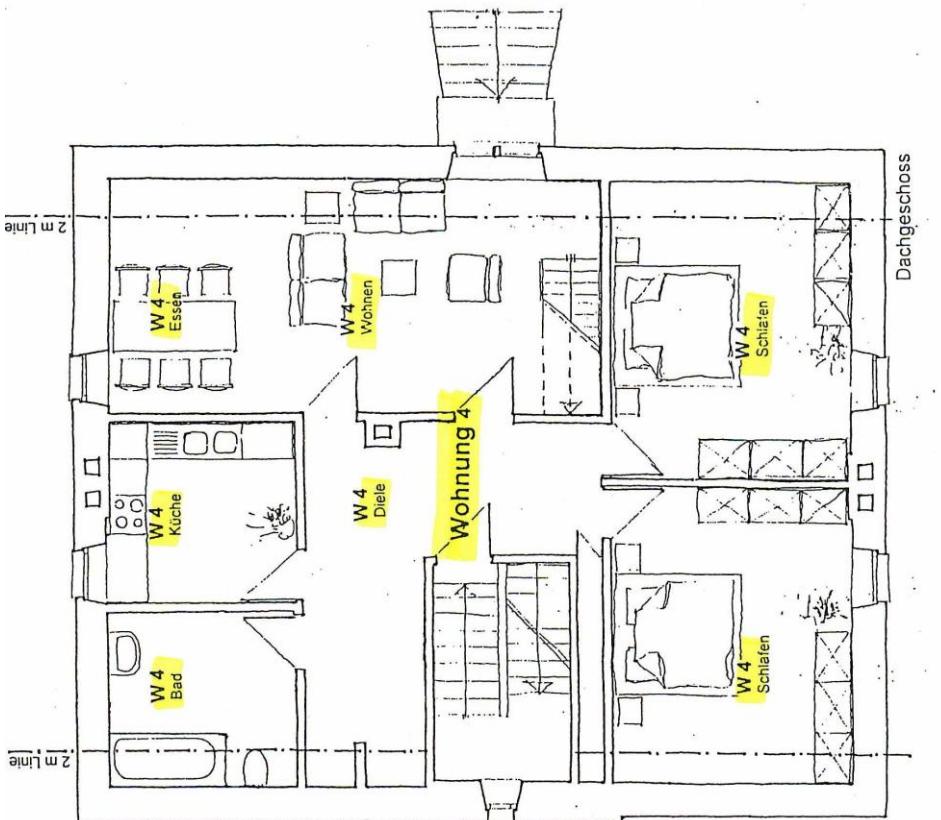
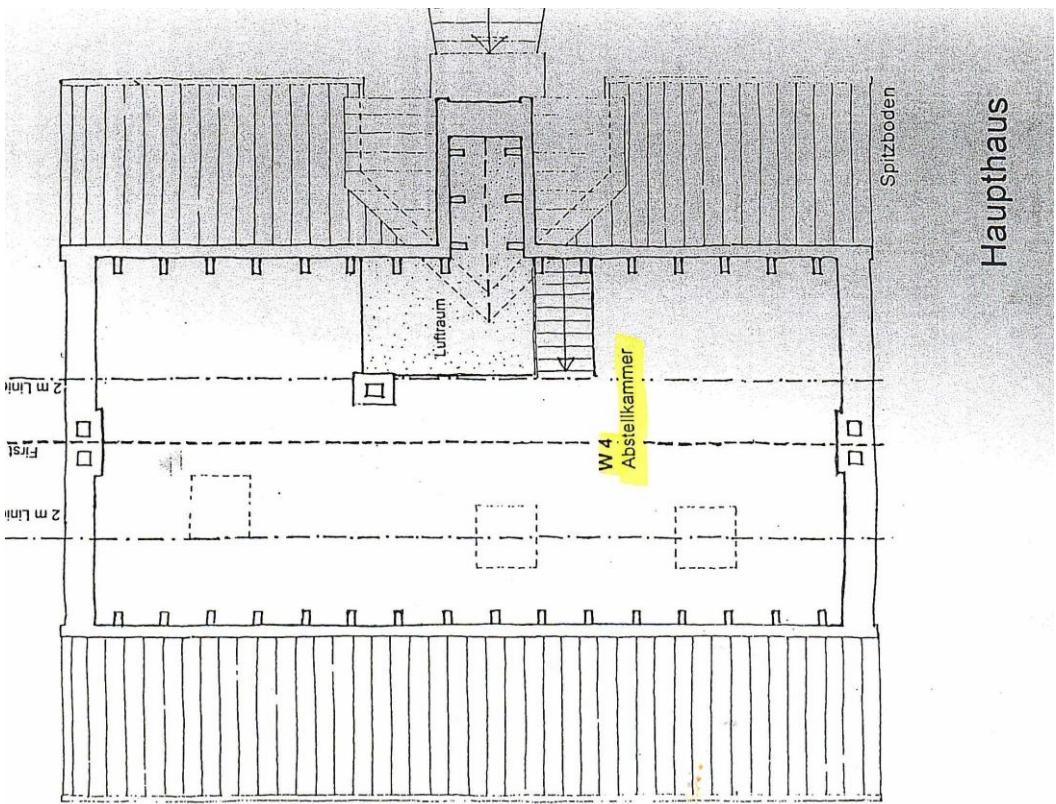
zahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



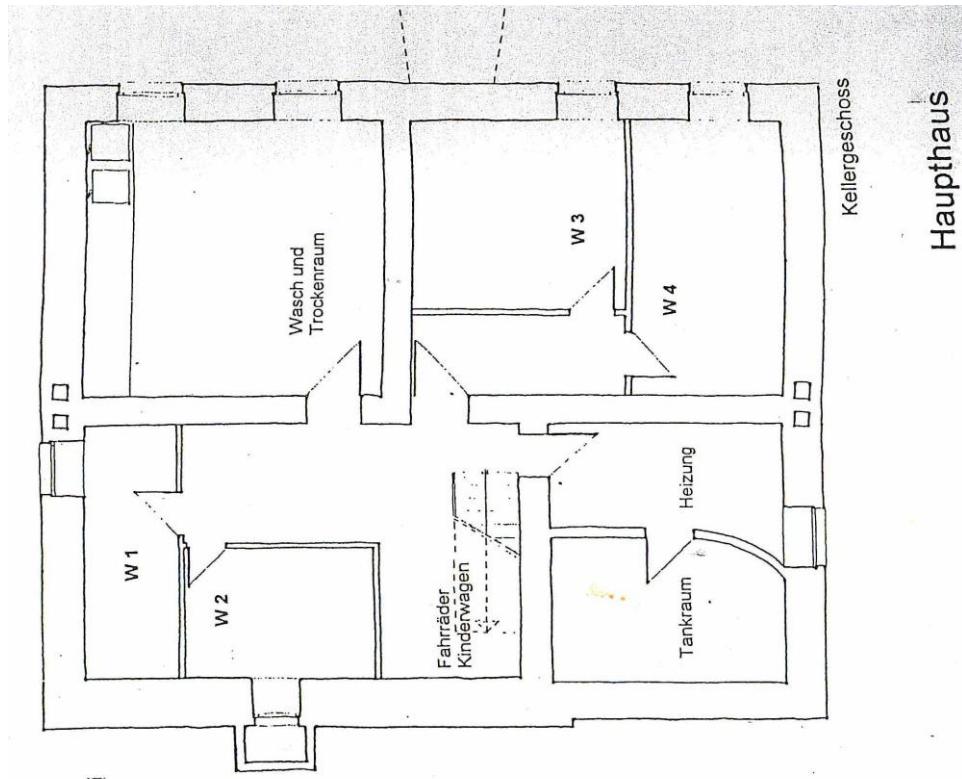
Grundriss EG Haupthaus und Anbau (dieser Plan kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen)



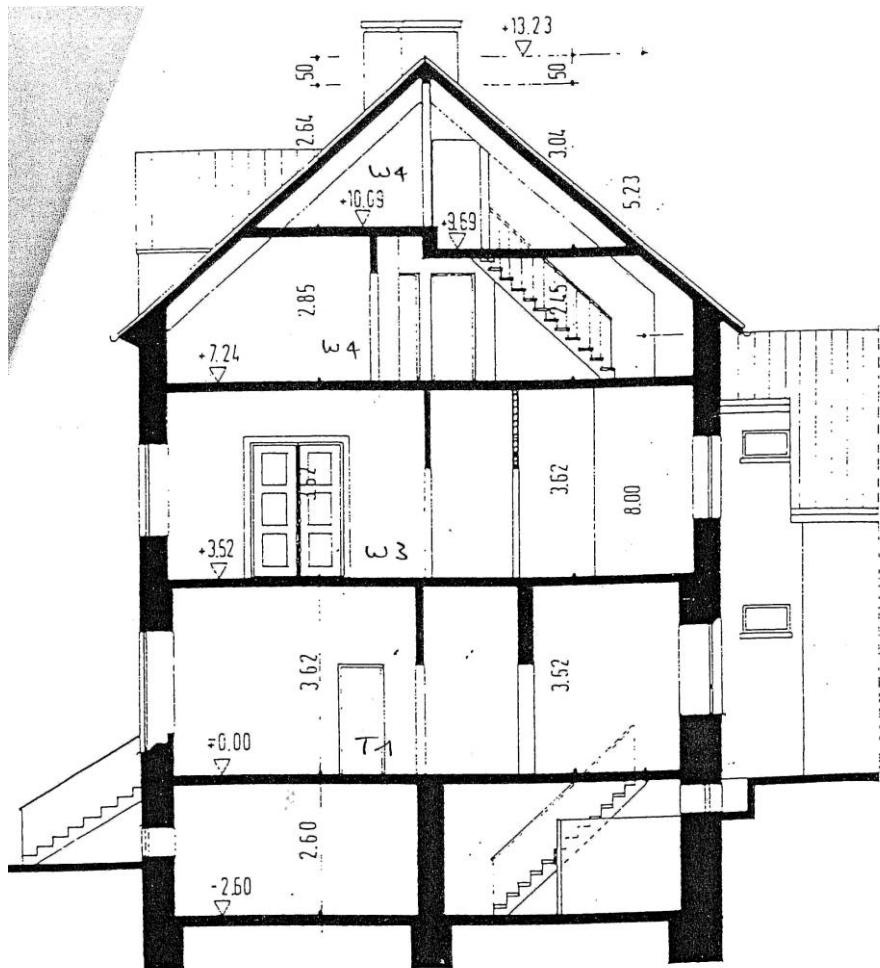
Grundriss OG Haupthaus und DG Anbau (dieser Plan kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen)

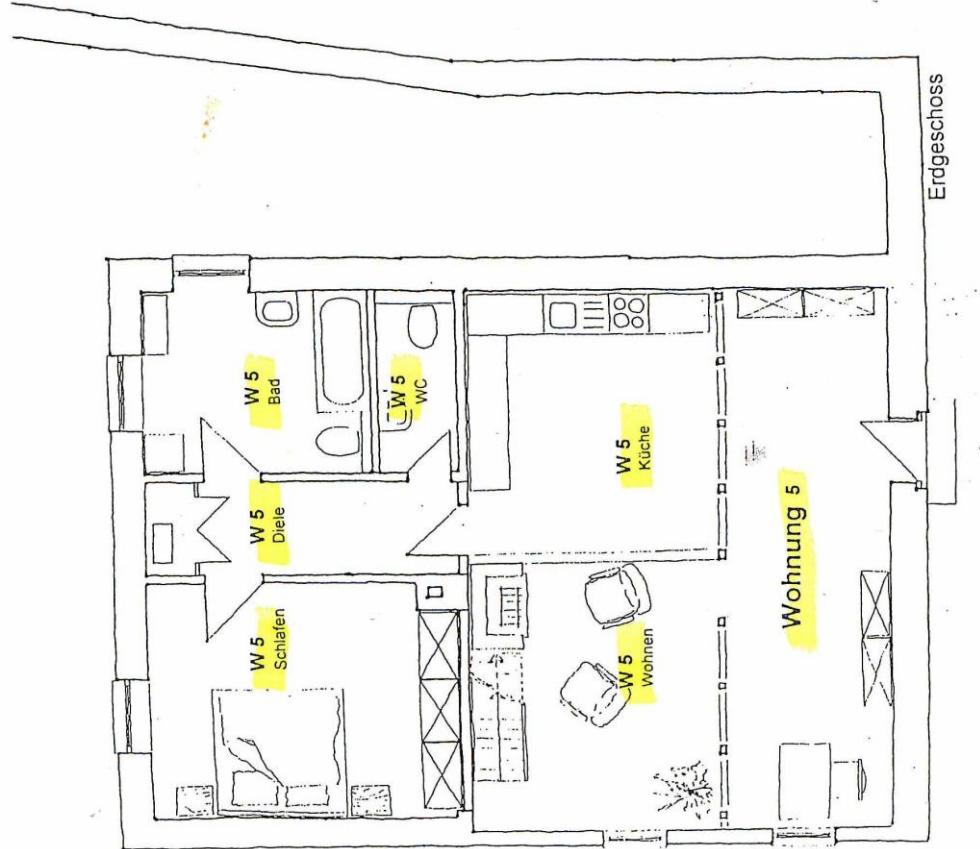
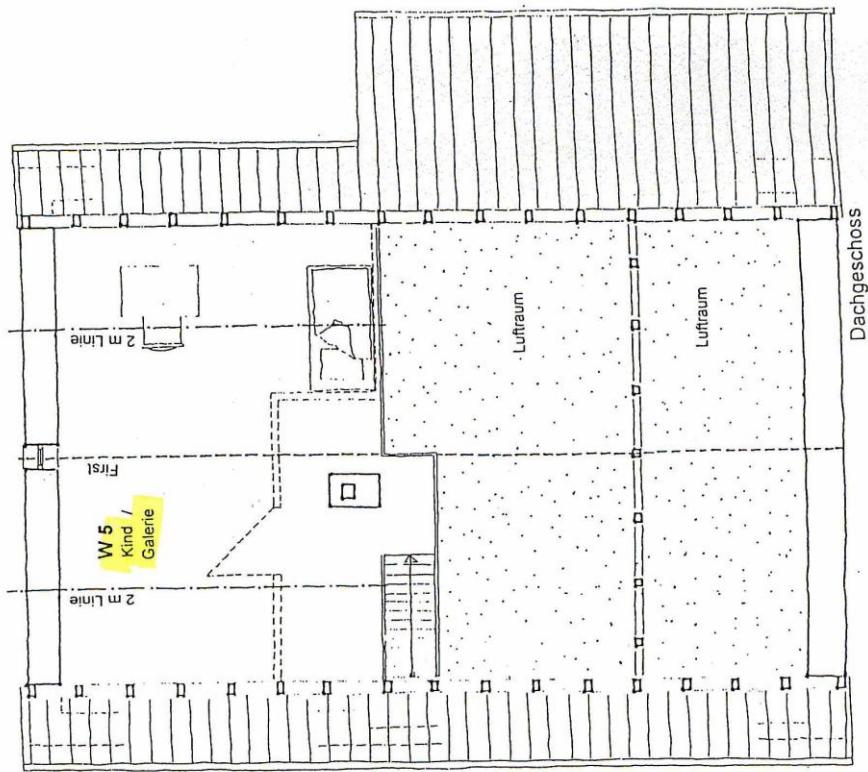


Grundriss DG Haupthaus (dieser Plan kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen)

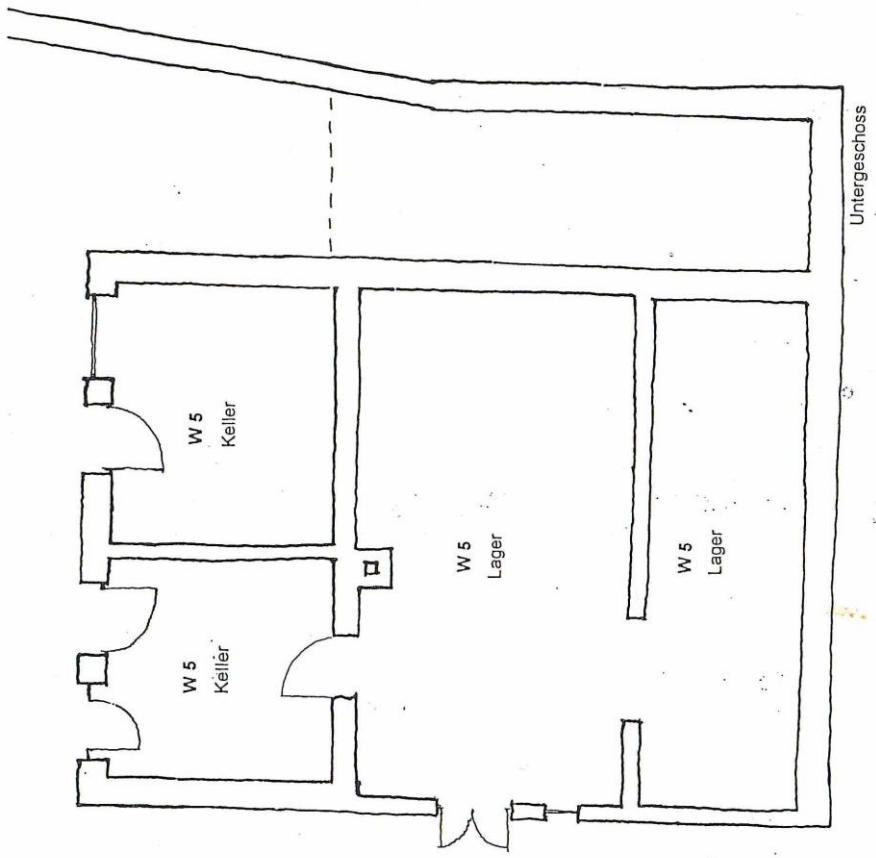


Grundriss KG Haupthaus (dieser Plan kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen)

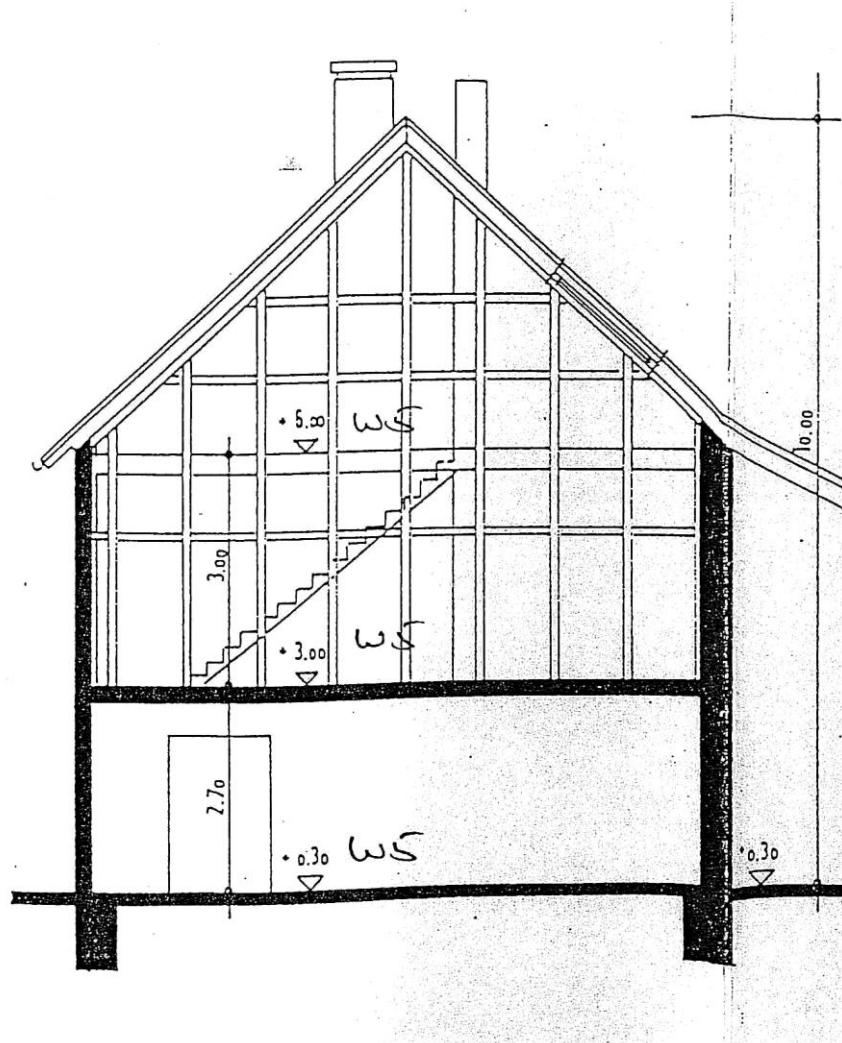




Grundriss Nebenhaus EG und DG (dieser Plan kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen)



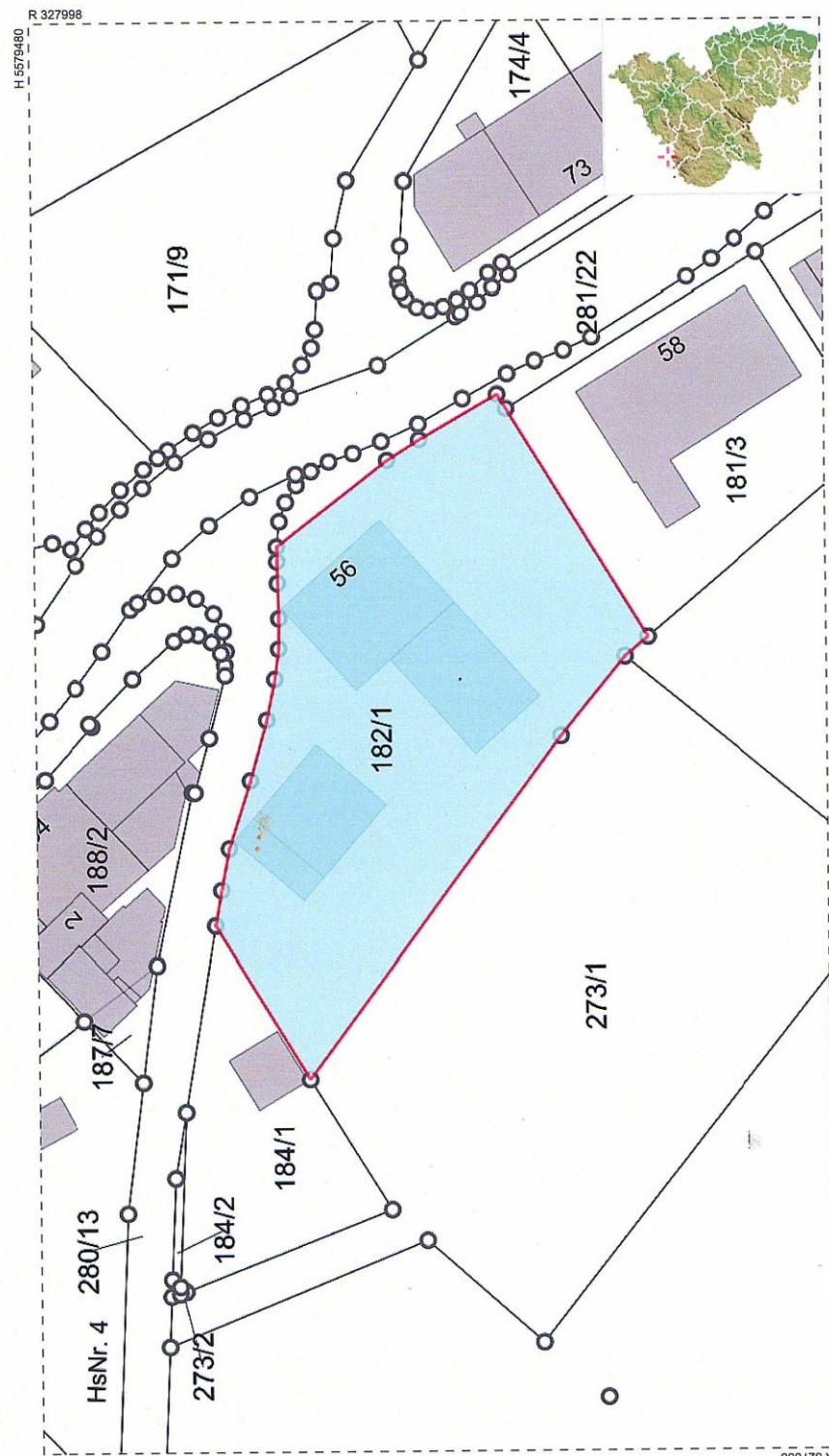
Grundriss Nebenhaus UG (dieser Plan kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen)



**Schnitt
Nebenhaus**



Notiz:



Datum: 10.09.2020

Maßstab: 1 : 287
0 2.87 5.74 8.61 11.48 m

(C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz