



KFW40+ Neubau aus 2024 mit sanierten Bestand und zwei Gewerbeeinheiten in Bestlage Euskirchen-City.

ImmoNr	163472
Straße, Hausnummer	Bergerstraße 24 - 26
PLZ, Ort	53879 Euskirchen
Kaufpreis	3.500.000,00 €
Provisionsangabe	3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 873 m ²
Gewerbefläche	ca. 391 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 1.281 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.204 m ²



KSK-Immobilien

Objektdaten.

Bezugstermin	Übergabe nach Vereinbarung
Objektart	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Bauweise	Massivbauweise
Keller	Kellerraum, Heizungsraum
Fassade	Putzfassade, Wärmedämmverbundsystem
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Heizungsart	Zentralheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik
Baujahr der Heizung	2021
Befeuerung	Strom
Warmwasseraufbereitung	zentrale Warmwasseraufbereitung
Fenster	Kunststoff / Dreifachverglasung
Sonnenschutz	Rollläden (elektrisch)
Fahrstuhl	Personenaufzug
Boden	Laminat, Fliesen, Natursteinbelag, Estrich
Bad	bodengleiche Dusche, modernes Bad
Stellplätze	13 Freiplätze
Wohnstatus	Vermietet
Anzahl Wohneinheiten	12
Gewerbefläche	ca. 391 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 1.281 m ²
Anzahl Zimmer	33
Anzahl Badezimmer	12
Anzahl sep. WC	5
Anzahl Balkone	11
Anzahl Terrassen	2
mtl. Mieteinnahmen Netto (Ist)	15.610,40 €
Jahresnettomiete (Ist)	187.324,80 €
x fache (Ist)	18,68



Energieausweis.

Baujahr	2023
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	10,4 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+
Energieausweis gültig bis	25.03.2031
Energieausweisdatum	27.03.2021
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe



Objektbeschreibung.

Im Herzen der Euskirchener Innenstadt wurde im Jahr 2024 dieses ansprechende und energetisch zukunftsweisende Gebäude nach KfW-40+ Standard fertiggestellt. Hierbei wurde ein bereits vorhandenes Einfamilienhaus perfekt integriert.

Dieses Mehrfamilienhaus mit separaten Gewerbeflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich vereint eine hochwertige Bauausführung, moderne Technik und eine ideale Lage in urbaner Umgebung.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Innenstadtlage von Euskirchen, nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone, dem Bahnhof und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einem breiten Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Dank der guten Verkehrsanbindung über die B56, A1 und A61 sind umliegende Städte wie Bonn, Köln und Düren schnell erreichbar.

Die Mikrolage überzeugt durch eine lebendige Umgebung und eine hohe Passantenfrequenz – optimal für die gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss. Gleichzeitig genießen die Bewohner der oberen Geschosse ein ruhiges, modernes Wohnen mit urbanem Flair.

Das Gebäude umfasst insgesamt zwölf komfortable Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 890 m² sowie zwei separate Gewerbeeinheiten mit ca. 86 m² und 305 m² Nutzfläche.

Ergänzt wird das Ensemble durch 13 Stellplätze, die sowohl den Bewohnern als auch den Gewerbetriibern zur Verfügung stehen.

Das Gebäude präsentiert sich in moderner, klarer Architektur mit einer hochwertigen Fassadengestaltung. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Das gesamte Gebäude wurde in massiver Bauweise nach den Vorgaben des KfW-Effizienzhaus 40+ Standards errichtet – ein Garant für besonders niedrigen Energieverbrauch und nachhaltigen Betrieb.

Das Objekt wird über zwei moderne Wärmepumpen beheizt, die in Kombination mit einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage auf dem Dach arbeitet. Die PV-Anlage produziert umweltfreundlichen Strom, der teilweise direkt für den Eigenbedarf genutzt wird. Dadurch werden Betriebskosten reduziert und der CO₂-Ausstoß minimiert. Ein intelligentes Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung gewährleistet jederzeit frische Luft und eine effiziente Energienutzung.

Nach Information des Eigentümers ermöglicht diese Kombination aufgrund des hochwertigen Gebäudestandards eine Warm-Miete inkl. Strom. Alle Mietverträge sind daher mit Warm-Mietpauschalen inkl. Strom vereinbart. Hier sind Betriebskostenpauschalen und entsprechende Limits vereinbart. Bei Überschreiten der Limits wird nach ortsüblichem Tarif zusätzlich berechnet. Die Kalkulation der Limits erlaubt ausreichend Spielraum.

Der überschüssig produzierte Strom wird gespeichert und eingespeist. Hierdurch werden weitere Einnahmen erzielt, derzeit beträgt die Vergütung EUR 4.453,- p.a. netto.

Die zwölf Wohneinheiten überzeugen durch ihre Vielfalt – von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis zu großzügigen Familienwohnungen mit mehreren Schlafzimmern. Alle Wohnungen sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die über Einzelraumregelung gesteuert wird. Das automatische Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein dauerhaft angenehmes Raumklima und trägt entscheidend zur Energieeinsparung bei.

Die Badezimmer sind modern und hochwertig ausgestattet: Alle verfügen über ebenerdige Duschen,



Objektbeschreibung.

drei Wohnungen zusätzlich über eine Badewanne. Die Sanitärobjekte stammen von namhaften Herstellern und unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch.

Die Fenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Rollläden versehen, was nicht nur den Schallschutz, sondern auch den Wärmeschutz optimiert.

Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, die zusätzlichen Freiraum im Freien bieten – lediglich eine Wohneinheit ist ohne Außenfläche. Ein moderner Personenaufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zu allen Geschossen, wodurch das Haus auch für Senioren und Familien bestens geeignet ist.

Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich freistehend zwei eigenständige Gewerbeeinheiten mit ca. 86 m² und 305 m² Nutzfläche. Die Aufbauten wurden ab 2015 nahezu komplett saniert und präsentieren sich hochmodern - energetisch, technisch und optisch. Beide Einheiten sind klimatisiert, was einen hohen Nutzungskomfort und ein angenehmes Raumklima garantiert. Eine Aufstellung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Dank der zentralen Lage sowie der guten Erreichbarkeit durch den Stadtverkehr bieten die Gewerbeflächen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Die Außenanlagen wurden ansprechend gestaltet, mit gepflasterten Wegen, Begrünung und moderner Beleuchtung. Fahrradstellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Immobilie ist voll vermietet.

Zu den gewerblichen Flächen liegt keine offizielle Flächenberechnung vor, die hier ausgewiesenen Flächen sind Angaben der Eigentümer



Lage.

Die Immobilie liegt zentral in Euskirchen, einer Stadt in Nordrhein-Westfalen, die gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und dem Stadtzentrum ermöglichen. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was eine zügige Anbindung an größere Städte in der Umgebung gewährleistet. Der nächste Flughafen ist der Flughafen Köln/Bonn, der in etwa 45 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

In Bezug auf die Infrastruktur bietet die Umgebung eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Es gibt mehrere Supermärkte und Drogerien in der Nähe, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für Familien mit Kindern stehen Kindertagesstätten und Schulen in der Umgebung zur Verfügung, was die Lage besonders attraktiv für junge Familien macht.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Es gibt zahlreiche Parks und Spielplätze, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Sportbegeisterte finden in der Nähe Fitnessstudios und Sportstätten, die ein breites Angebot an Aktivitäten bieten.

Zusammenfassend bietet die Lage der Immobilie eine gut ausgebaute Infrastruktur mit hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.



Objektfotos.



Außenansicht



Außenansicht



KSK-Immobilien



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich





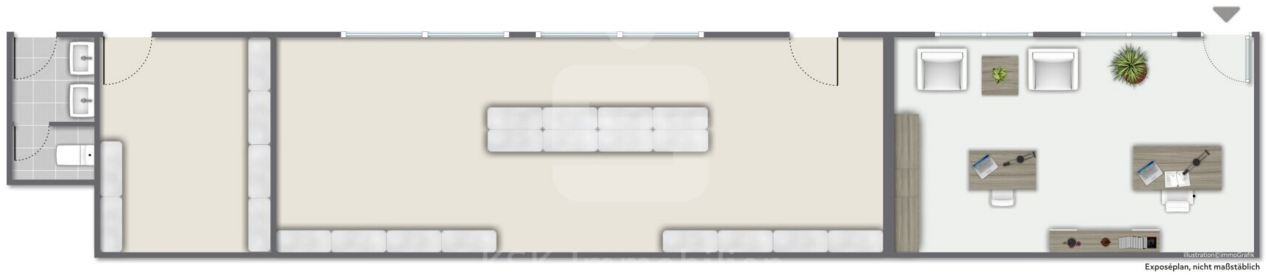
Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposplan, nicht maßstäblich







Ich bin für Sie vor Ort.



KSK-Immobilien GmbH

Christoph Hecker

Immobilienberater Gewerbe / Investment

Südweststraße 24

50126 Bergheim

0221 2279372

0151 17169802

christoph.hecker@ksk-immobilien.de

[ksk-immobilien.de](https://www.ksk-immobilien.de)



KSK-Immobilien