



Ihr Partner im Sachwertvertrieb

Exposé

Immobilien-Direktinvestment
Eichenweg 1-7
52428 Jülich



Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

Sehr geehrte Damen und Herren,

viele von Ihnen sind dieser Tage verunsichert, mit welchen Anlageprodukten sich langfristig Erfolg erzielen lässt, ohne möglicherweise schon bald nach der Investition zum Spielball von Politik, Inflation und Spekulation zu werden. Oftmals hören wir auch, dass viele Anleger heute ihre Gelder nicht mehr unbedingt anonymen Investmenthäusern anvertrauen, sondern selbst mehr Verantwortung übernehmen wollen. Vielleicht geht es Ihnen derzeit ähnlich?

Unsere Vertriebsgesellschaft, die EM Select, haben wir genau deshalb gegründet, um mit unserer langjährigen Expertise im Bereich Sachwertinvestitionen ein Stück weit mitzuhelfen, das Anlegervertrauen in Sachwerte zu stärken. Deshalb möchten wir Ihnen gerne heute eine mögliche Lösung für das beschriebene Problem vorstellen:

ein Direktinvestment in Wohnimmobilien -
im Exklusivvertrieb der EM Select .

Lage, Umfeld, Gebäude und Mieterstruktur werden Sie von der Rentabilität der Investition in eine oder mehrere Mieteinheiten schnell überzeugen.



Christian Gursky



Alexander Kaminski

Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

Immobilienangebot „Jülich“ als Kapitalanlage:

- ✓ 30 Wohneinheiten
- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 bis 85 m² Wohnfläche
- ✓ Attraktive, großzügige Grundrisse
- ✓ Einwandfreier Pflegezustand
- ✓ Hervorragende Mieterschaft
- ✓ Günstige Kaufpreise je Einheit von 63.700 € bis 93.300 €
- ✓ Attraktive Mietrenditen
- ✓ Hohe Flexibilität durch jederzeitige Veräußerbarkeit und Übertragbarkeit
- ✓ Grundbuchsicherheit
- ✓ Günstiges Mietniveau – Mietsteigerungspotential auch zukünftig vorhanden
- ✓ Inflationsschutz durch Sachwert

Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential



Unser aktuelles Immobilienangebot befindet sich im Westen Nordrhein-Westfalens, dem mit ca. 18 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichsten Bundesland, das damit mehr Einwohner als die Niederlande, Belgien, Österreich oder die Schweiz hat. Nordrhein-Westfalen ist eine der wirtschaftsstärksten Metropolregionen Europas. Wäre es ein eigenständiger Staat – es wäre eine der stärksten Exportnationen der Welt.

Nordrhein-Westfalen ist der wichtigste Industriestandort Deutschlands, 37 der 100 größten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz an Rhein und Ruhr. Nordrhein-Westfalen ist jedoch nicht nur ein Land der großen Konzerne, sondern auch des Mittelstands. 99 Prozent der Unternehmen, mehr als 70 Prozent der Arbeitnehmer und mehr als 80 Prozent der Auszubildenden gehören zum Mittelstand.

Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

• Makrostandort

Die Stadt Jülich ist eine historische Festungsstadt und eine moderne Forschungsstadt. Sie liegt im nördlichen Bereich des Kreises Düren und damit in der Mitte des Städtedreiecks Aachen, Köln und Düsseldorf somit im Grenzgebiet zu den Niederlanden und Belgien (Euregio Maas-Rhein). Durch Jülich fließt die Rur (Roer) nach Roermond. Nahe gelegene größere Städte

sind Köln, Düsseldorf, Bonn, Krefeld, Mönchengladbach, Leverkusen, Lüttich (Belgien), Maastricht und Roermond (beide Niederlande). Diese Städte sind alle innerhalb von 45 Minuten Fahrzeit bequem erreichbar. Es bestehen Anschlussstellen an die Autobahnen A4 und A44 für An- und Abfahrten in Richtung Düsseldorf und Aachen. Die B56 verläuft durch das südliche Stadtgebiet.



Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

• Mikrostandort

Die Objekte liegen in einem ruhigen und innenstadtnahen Wohngebiet Jülichs. Zur Fußgängerzone sind es nur wenige Gehminuten. Das Wahrzeichen von Jülich ist der Hexenturm, einzig verbliebenes Stadttor (Westtor) der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Darüber hinaus zählt die Zitadelle

zu den wichtigsten erhaltenen Baudenkmälern der Stadt. Sie ist eine der am besten erhaltenen Festungen im Bastionärssystem in Deutschland und Sitz des Städtischen Gymnasiums. In den 90er Jahren entwickelte sie sich immer mehr zum kulturellen und touristischen Mittelpunkt der Stadt.



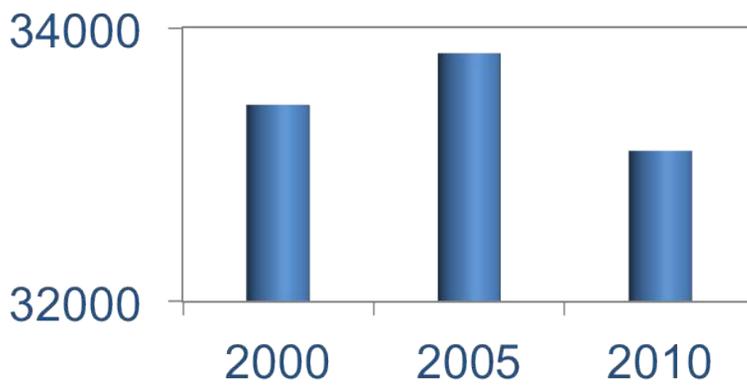
Das kulturelle und soziale Klima in der Stadt ist durch den hohen Anteil an Akademikern geprägt. Es gibt für eine Stadt dieser Größe sehr bedeutende Kulturveranstaltungen, sowie nicht weniger als drei Gymnasien für etwas über 30.000 Einwohner, gleichzeitig aber nur eine Haupt- und eine Realschule. Zudem besitzt Jülich eine Berufsschule, sowie eine Fachoberschule und insgesamt 21 Kindertagesstätten. Ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen führt entlang der Rur (Roer) durch eine große Zahl von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

In der heutigen Zeit erhält Jülich vor allem durch das weltweit bekannte Forschungszentrum (seit 1956), den ehemaligen Kurzwellensender, sowie den zur

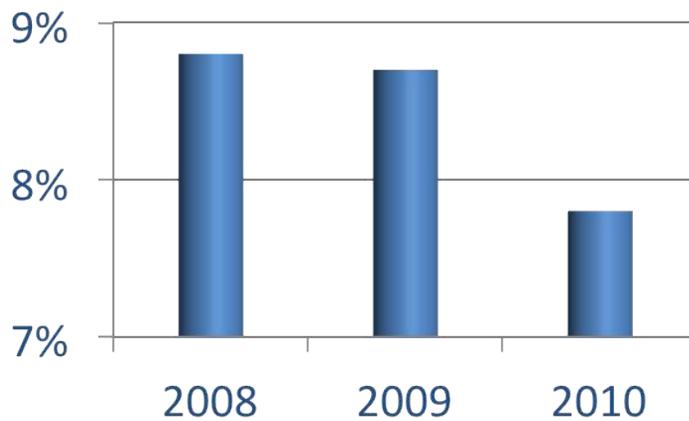
Fachhochschule Aachen gehörenden Campus Jülich (seit 1970) Bedeutung. Der Campus wurde für 87 Mio. Euro erweitert und am 3. November 2010 feierlich eingeweiht.

Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

Einwohnerzahl



Arbeitslosenquote

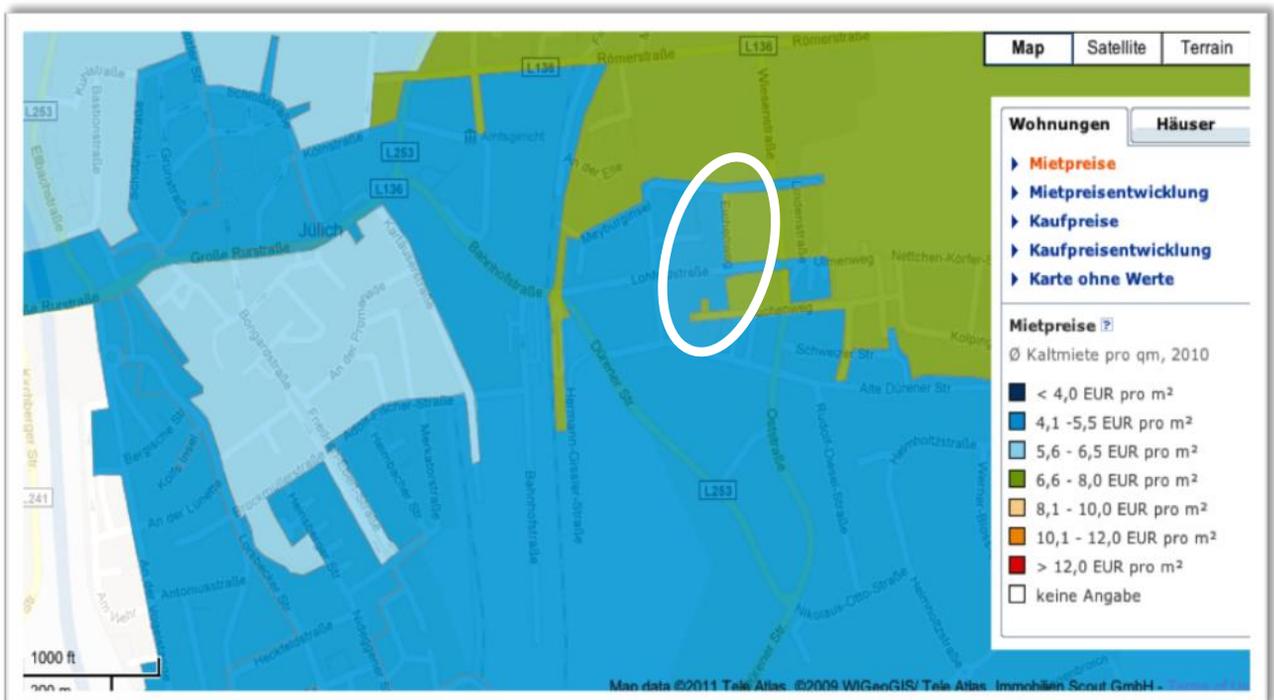


Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

• Mietniveau im Umfeld

Das Objekt weist sowohl kurzfristig als auch mittelfristig ein erhebliches Mietsteigerungspotential auf, da seit den 90er Jahren keine Mieterhöhungsverlagen mehr ausgesprochen wurden. Mit Netto-Kalt-Mieten von derzeit 3,94

€ bis 4,49 € / m² ist aktuell bereits ein Mietsteigerungspotential von 20 % gegeben. Im Zuge von Mieterwechseln kann die Miete direkt auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 4,70 € bis 5,80 € angehoben werden.



Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

• Kaufpreisniveau im Umfeld

Im Umfeld dieser Immobilie liegen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro m² zwischen 1.000 € und 1.500 € und darüber hinaus. Trotz des guten Zustandes der

Immobilie, der hervorragenden Mieterstruktur und des erheblichen Mietsteigerungspotentials werden die Wohnungen zu moderaten Kaufpreisen von Ø 1.045 € / m² angeboten.



Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

Die Immobilien befinden sich in einem Wohngebiet, das vornehmlich durch Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern geprägt ist. Alle Geschäfte des

täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Umgebung, sowie die Fußgängerzone und damit die Innenstadt Jülichs sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.



Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

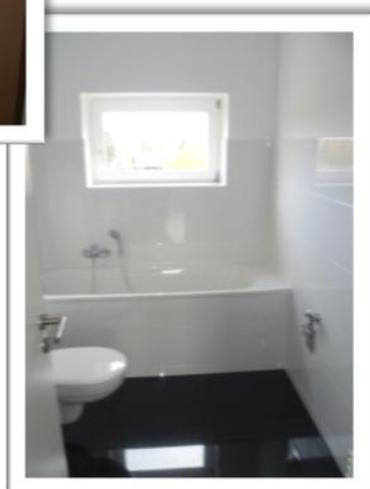
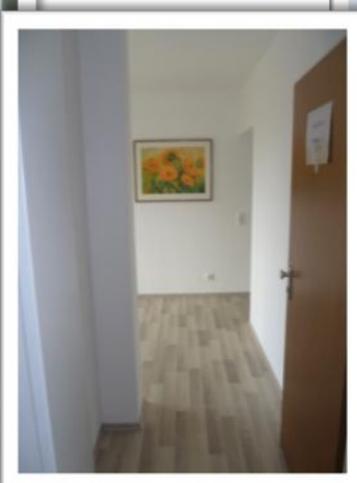
Objektbeschreibung:

- ✓ Baujahr 1971
- ✓ Gebäude Nr. 1 mit 3 Stockwerken und 6 Wohneinheiten
- ✓ Gebäude Nr. 3, 5 und 7 mit 4 Stockwerken und je 8 Wohneinheiten
- ✓ Generalcheck durch Architekten und Handwerker in 2011
- ✓ Fassaden und Treppenhaus in 2011 neu gestaltet
- ✓ Gebäudewände: Ziegel
- ✓ Dach: Flachdach mit Kiesabdeckung
- ✓ Heizung: Gaszentralheizung installiert 1995
- ✓ Außenanlagen: begrünt mit geteerten Zugangswegen
- ✓ Spielplatz auf dem Grundstück der Wohnanlage

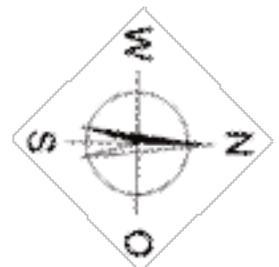
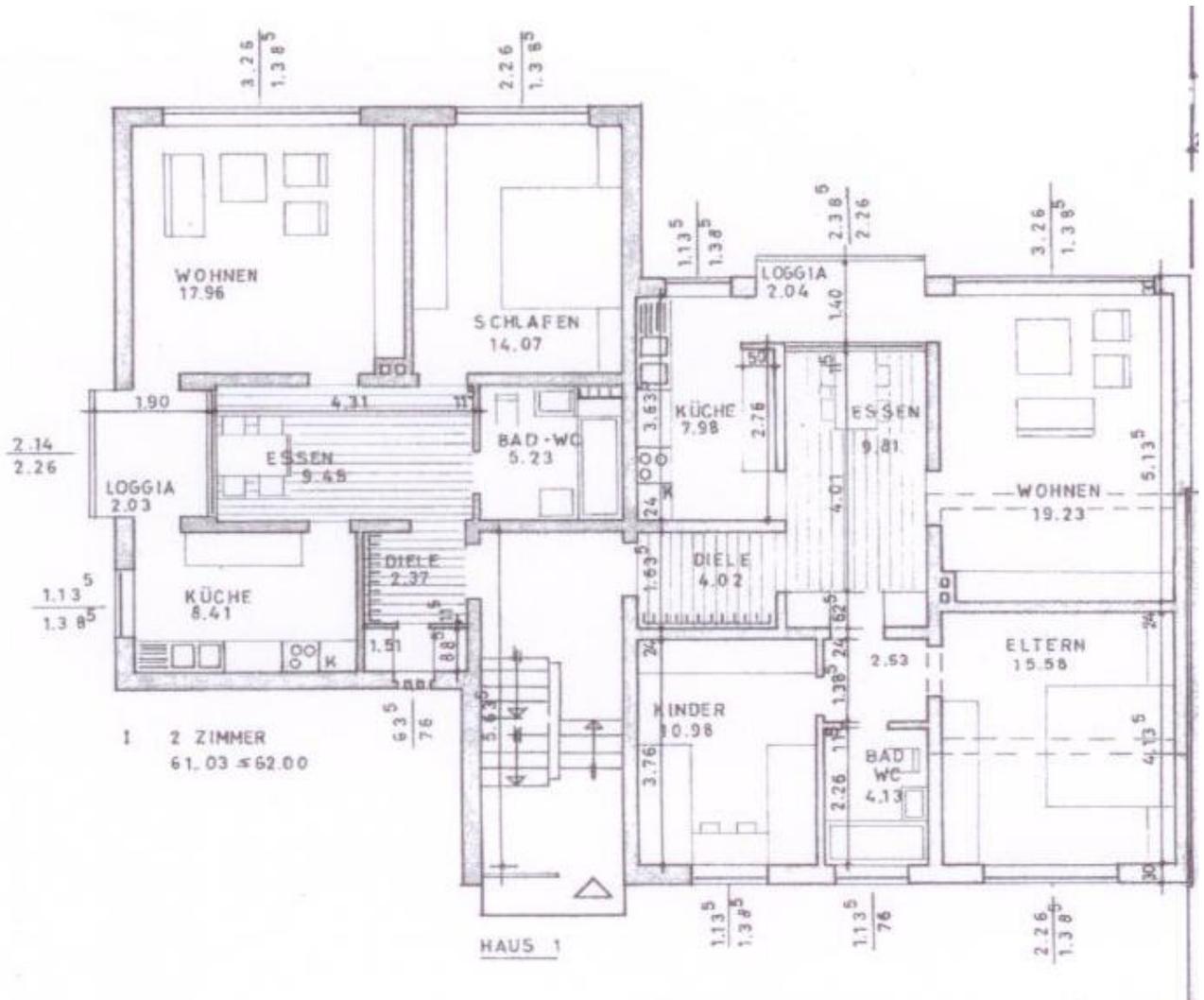
Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential



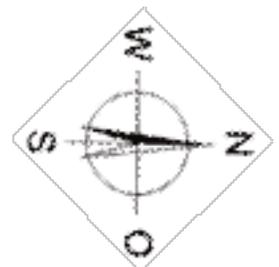
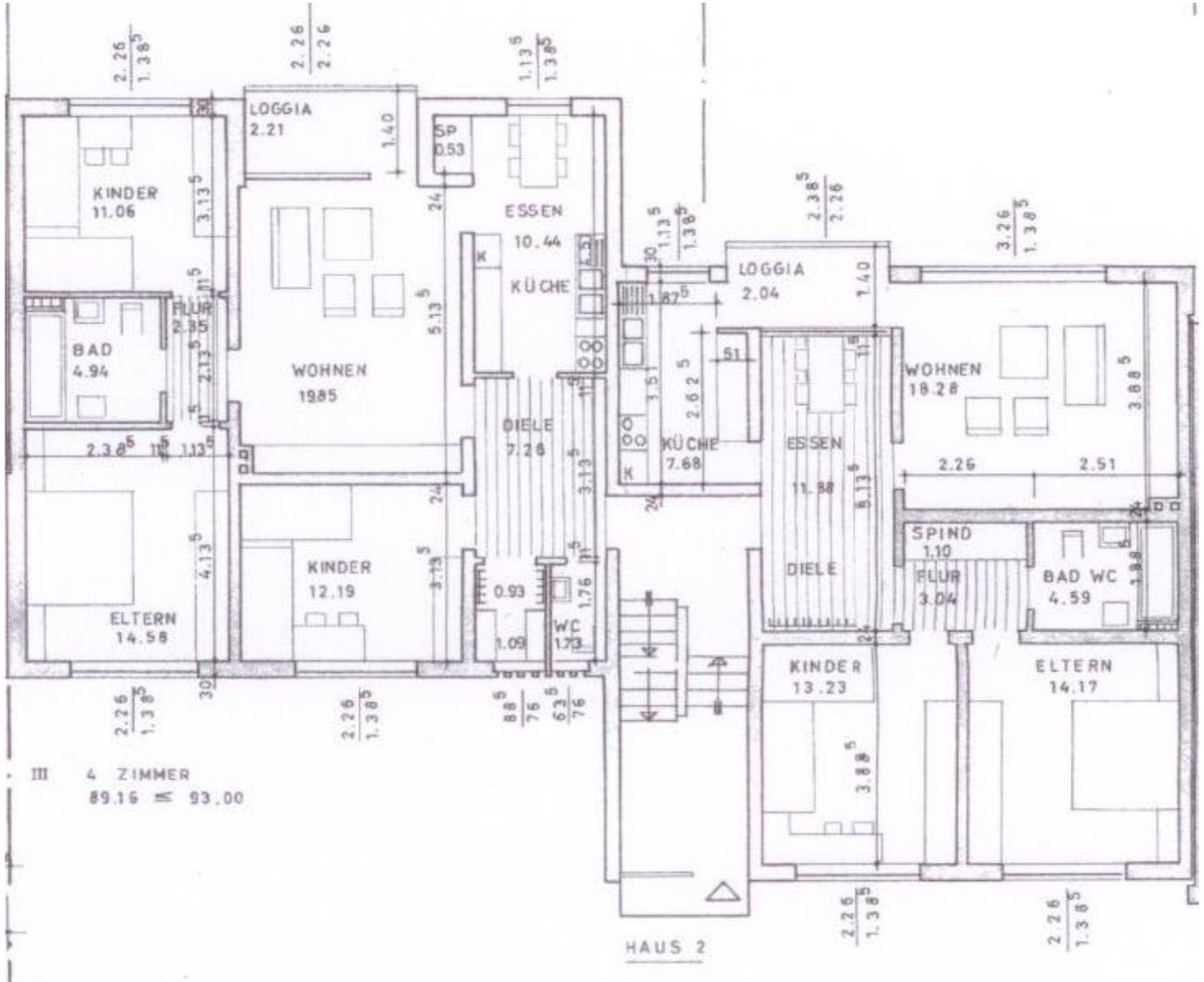
Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential



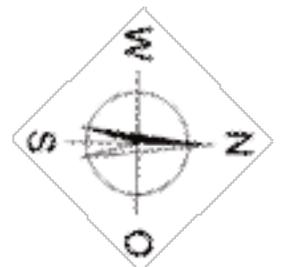
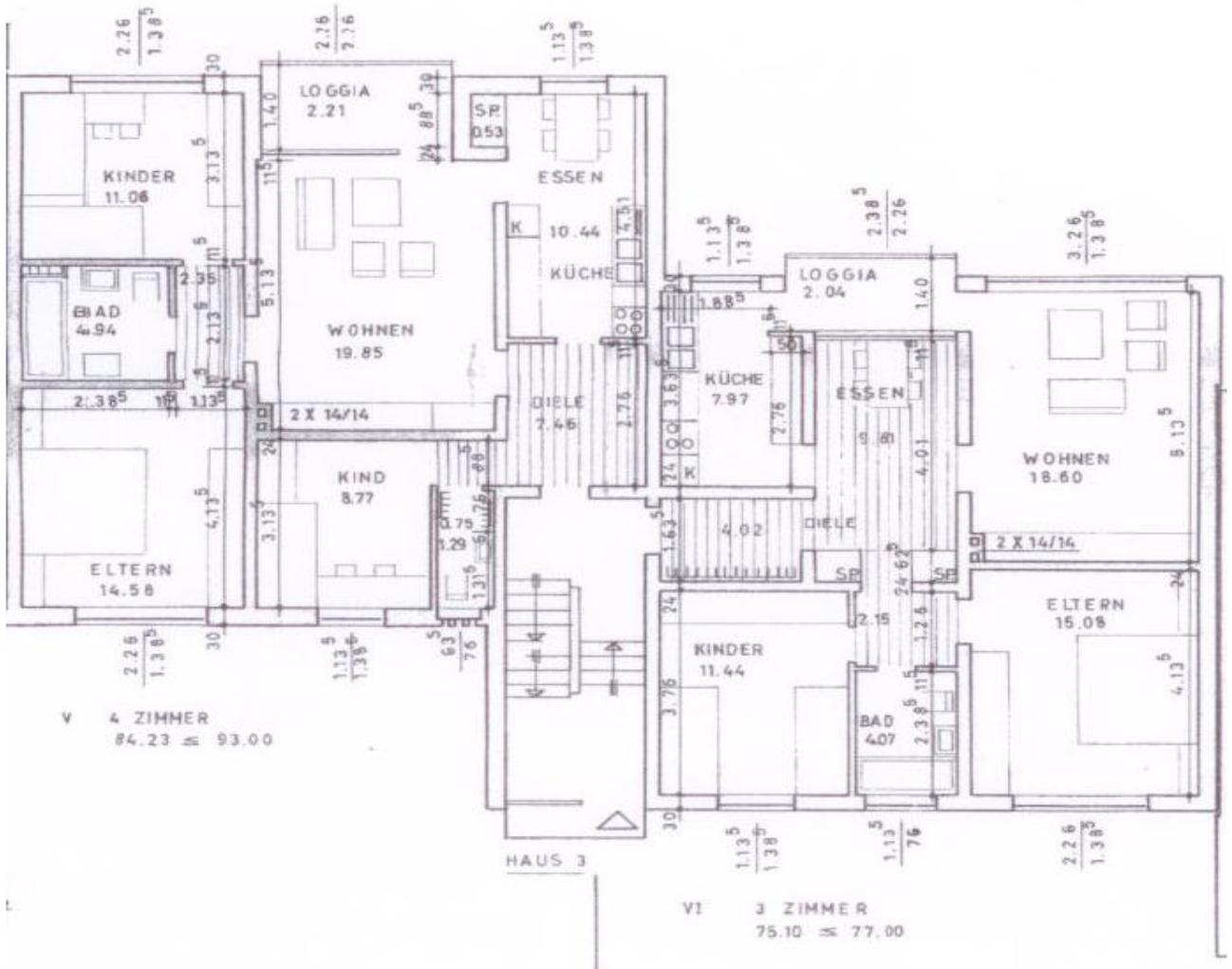
Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential



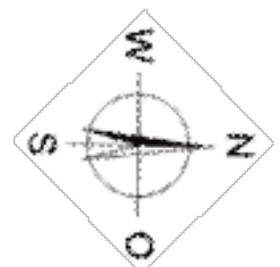
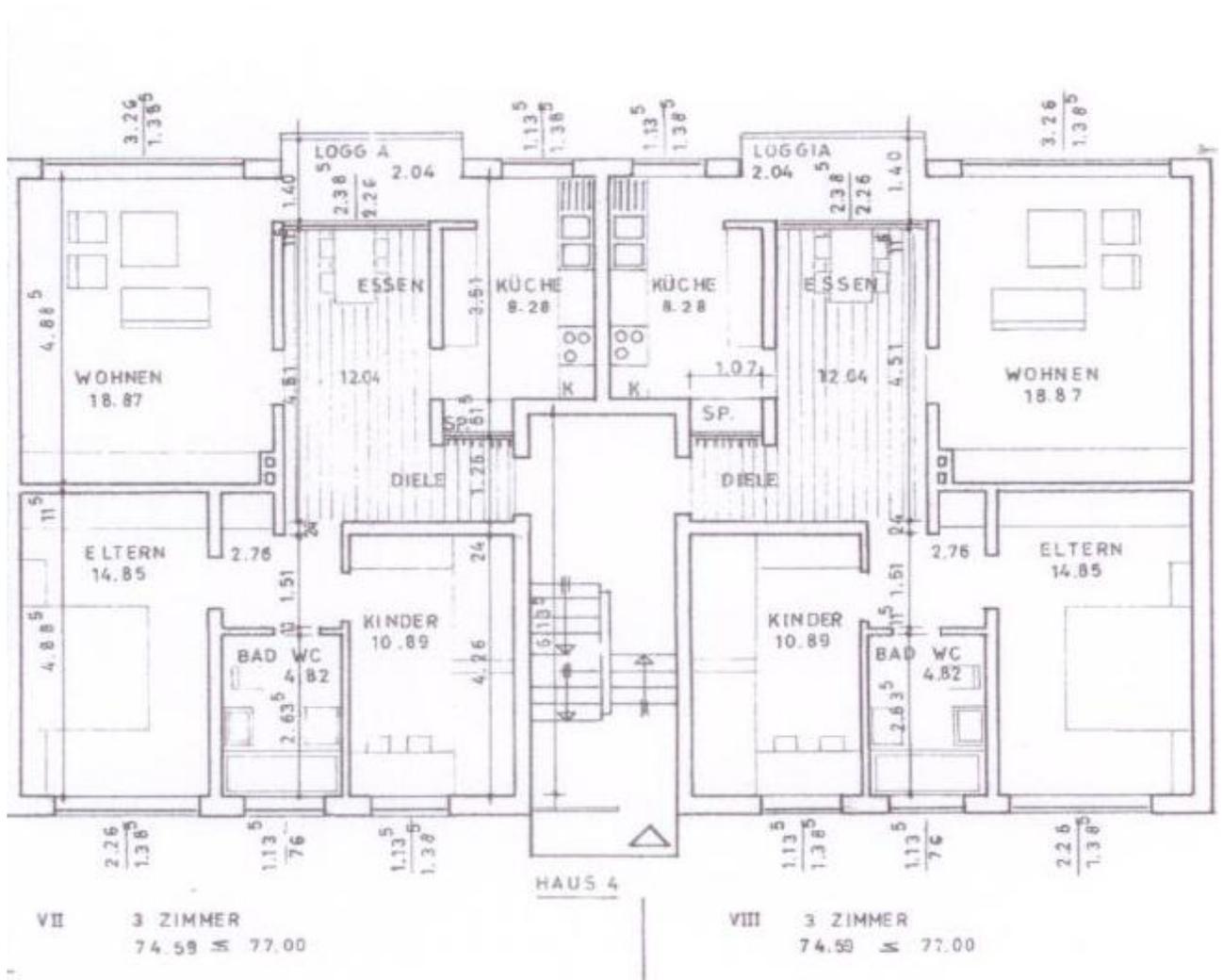
Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential



Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential



Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential



Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

Allgemeine Hinweise auf wirtschaftliche Risiken:

Das vorliegende Exposé ist ein Werbemittel und kann daher nicht wesentliche Grundlage einer Kaufentscheidung sein. Der Erwerb einer Eigentumswohnung entbindet den Käufer – trotz der im Exposé dargestellten Informationen – nicht von seiner eigenen Prüfungs- und Informationspflicht. Für Ihre selbstständige Anlageentscheidung als Käufer ist es erforderlich, die Immobilie – gegebenenfalls unter Hinzuziehung sachverständiger Dritter – zu besichtigen.

Die Bruttomietrendite wurde ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten, einer möglicherweise zu bildenden Instandhaltungsrücklage und ohne Berücksichtigung etwaiger nicht umlagefähiger Nebenkosten, ermittelt.

Jedem Kaufinteressenten werden auf Wunsch jederzeit die Entwürfe der notariell zu beurkundenden Verträge zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben werden nicht Bestandteil des in notarieller Form abzuschließenden Kaufvertrages. Der Inhalt des Kaufvertrages und vor allem Garantien sowie Beschaffenheitsangaben bestimmen sich alleine nach Maßgabe des notariellen Kaufvertrages.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben wird jedoch nicht übernommen. Darüber

hinaus kann für Abweichungen auf Grund behördlicher Auflagen und Änderungen durch die Genehmigungsbehörden keine Gewähr übernommen werden, soweit wir diese weder kannten noch kennen mussten.

Die Inhalte der Vertragspflichten ergeben sich aus dem notariellen Kaufvertrag bzw. dem Maklervertrag. Es wird darauf hingewiesen, dass der im Falle des Wiederverkaufs erzielbare Kaufpreis auch unter dem heute zu entrichtenden Kaufpreis liegen kann.

Ein Wertermittlungsgutachten eines unabhängigen Sachverständigen über die erzielbaren Kaufpreise und Mieten wurde nicht eingeholt.

Wir weisen darauf hin, dass keine steuerliche Beratung mit diesem Angebot verbunden oder darin enthalten ist. Niemand ist berechtigt von diesem Exposé abweichende Angaben zu machen. Die Haftung für falsche Angaben im oder außerhalb des Exposés, soweit diese leicht fahrlässig oder fahrlässig gemacht wurden, ist ausgeschlossen.

Quellen:

www.juelich.de,
www.maps.google.de
www.immobilienscout24.de
www.wikipedia.de
www.fotolia.de
PRIWO GmbH
Fotos: Alexander Kaminski

Urheberrecht:

Dieses Exposé ist in seinem Inhalt urheberrechtlich geschützt. Ganze oder auszugsweise Veröffentlichung, Abdruck,

Ablichtung oder Speicherung auf Datenträgern, auch in veränderter Form ist nur mit schriftlicher Genehmigung der EM Select UG, 40237 Düsseldorf zulässig.

Stand des Exposés:
15. November 2011

Attraktive Einstiegspreise – hohes Mietsteigerungspotential

Exklusivvertrieb:

EM Select UG
(haftungsbeschränkt)
Maklergesellschaft der EM Unternehmensgruppe

Anschrift:
Grafenberger Allee 277-287 / Eingang C
40237 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Alexander Kaminski
Christian Gursky

Tel: 0211. 97 26 34 50
Fax: 0211. 97 26 34 59

Mail: info@em-select.de
Web: www.em-select.de

Sitz der Gesellschaft:

Karl-Müller-Str. 6, 40237 Düsseldorf, Amtsgericht Düsseldorf - HR-Nr. B 66480
Erlaubnis nach §34c Gewerbeordnung erteilt durch die Stadt Düsseldorf
Geschäftsführer: Alexander Kaminski, Christian Gursky