Baesweiler

Lukrative Kapitalanlage in zentraler Lage – Wohn- und Geschäftshaus in Baesweiler

Objektnummer: 25027508k

KAUFPREIS: 499.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 173 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 407 m²

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25027508k
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Baujahr	1980

Kaufpreis	499.500 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 145 m²
Vermietbare Fläche	ca. 317 m²

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.11.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	123.78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in der beliebten Kückstraße von Baesweiler vereint zentrales Wohnen mit attraktiven Gewerbeflächen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Auf einem ca. 490 m² großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie mit einer Gesamtfläche von rund 490 m², aufgeteilt in etwa 170 m² Wohnfläche und ca. 320 m² Gewerbefläche. Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind mittel- bis langfristig vermietet und werden nachhaltig genutzt. Dies spricht für eine stabile Ertragslage und macht das Objekt zu einer sicheren Investition mit kontinuierlichem Einnahmepotenzial. Die Wohnflächen verteilen sich auf zwei Einheiten: eine großzügige Wohnung mit ca. 100 m² im Obergeschoss sowie eine ca. 70 m² große Dachgeschosswohnung. In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude fortlaufend modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die umfassende Sanierung der Ladeneinheit im Erdgeschoss sowie die Erneuerung der Wohnung im Obergeschoss. Auch große Teile der Haustechnik wurden bereits überarbeitet, sodass sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand präsentiert. Die zentrale Lage in Baesweiler mit bester Infrastruktur macht dieses Objekt besonders interessant. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar, was die Wohn- und Gewerbelage gleichermaßen attraktiv gestaltet. Die Kombination aus modernisiertem Bestand, soliden Mietverhältnissen und nachhaltigem Entwicklungspotenzial macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer zukunftssicheren und renditestarken Investitionsmöglichkeit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

Ausstattung und Details

- 4 Einheiten - 2 Wohnungen - 1 Ladenlokal - 1 Lagerfläche
- 3 große vermietete Garagen
- das Objekt wurde in den letzten Jahren fachgerecht modernisiert (Fassade, EG, Keller, Elektro)
- 1. OG Wohnung & Ladenlokal im EG wurde modernisiert
- Kleiner Garten / Terrasse zur Allgemeinnutzung
- voll unterkellert

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

Alles zum Standort

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Baesweiler. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzte sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem fußläufig erreichbar. Baesweiler liegt verkehrsgünstig und ist umgeben von den Nachbargemeinden Geilenkirchen, Linnich, Aldenhoven, Alsdorf, Herzogenrath und Übach-Palenberg. Die Stadt ist an die Bundesstraßen B56 und B57 angebunden. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse zur A44 befinden sich in Alsdorf und Aldenhoven und sind in etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die verkehrsberuhigte Innenstadt von Baesweiler bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, während regelmäßige Veranstaltungen und eine vielfältige Gastronomieszene, insbesondere rund um die historische Burg der Gemeinde, das Stadtleben bereichern und zu abwechslungsreichen Unternehmungen einladen.

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 123.78 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com