

Baesweiler

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage - Baesweiler

Objektnummer: 25027508



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 408 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25027508 - 52499 Baesweiler

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

Objektnummer: 25027508 - 52499 Baesweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027508	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	6		
Baujahr	1980		
		Modernisierung / Sanierung	2020
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 319 m <sup>2</sup>

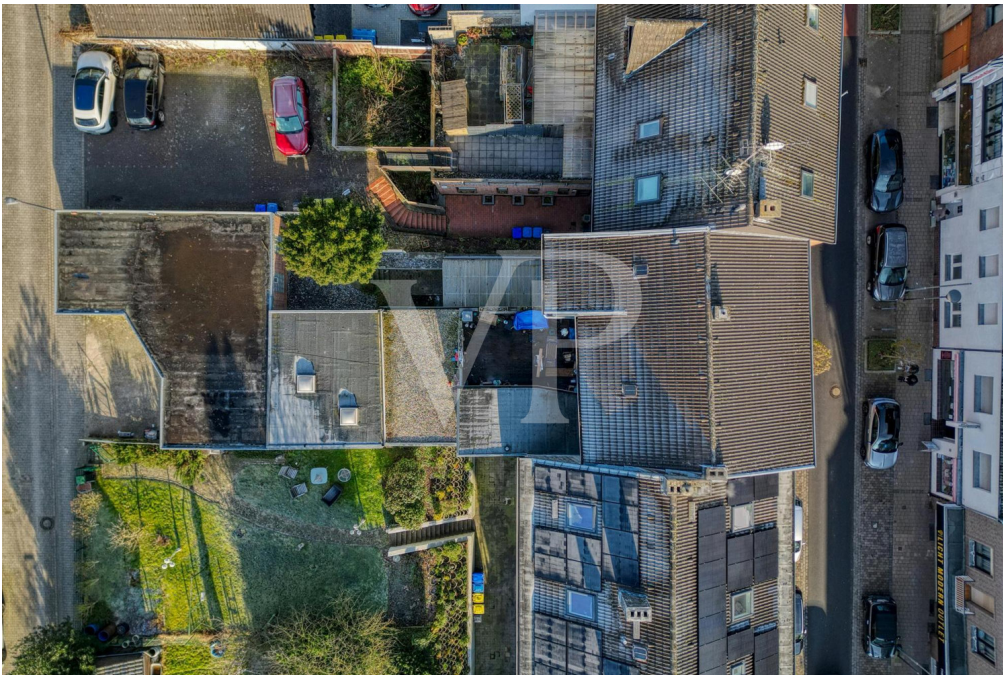
Objektnummer: 25027508 - 52499 Baesweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25027508 - 52499 Baesweiler

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25027508 - 52499 Baesweiler**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler und bevorzugter Lage von Baesweiler auf der Kückstraße. Die Immobilie steht auf einem ca. 490 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> sowie ca. 320 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Gewerbeeinheiten sind mittel- bis langfristig vermietet und zeichnen sich durch eine nachhaltige Nutzung aus. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Wohneinheiten: eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss sowie eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung im Dachgeschoss. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie von den Eigentümern laufend saniert und modernisiert. Ein Großteil der Haustechnik sowie die Ladeneinheit im Erdgeschoss und die Wohnung im Obergeschoss wurden umfassend renoviert. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und nachhaltigen Zustand, der der attraktiven Lage entspricht. Die Dachgeschosswohnung wird aktuell von der ursprünglichen Eigentümerin bewohnt, die über ein lebenslanges Wohnrecht verfügt. Diese Einheit wurde bislang noch nicht renoviert. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25027508 - 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: 25027508 - 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: 25027508 - 52499 Baesweiler**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 123.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25027508 - 52499 Baesweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)