

Würselen – Würselen

# Neuwertiges Mehrfamilienhaus mit gehobener Ausstattung

????????? ??????????: 25027507MFH



???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 415 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25027507MFH - 52146 Würselen – Würselen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25027507MFH - 52146 Würselen – Würselen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25027507MFH	????? ???????	1.100.000 EUR
?????????????	ca. 415 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2008	?????????	?????????
		?????????????????	ca. 415 m <sup>2</sup>
		???????	

???????? ??????????: 25027507MFH - 52146 Würselen – Würselen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	9.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	08.02.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????????????	?????????????	
		????? ????????????????	1912
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ???????: 25027507MFH - 52146 Würselen – Würselen

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus vorstellen zu dürfen, das im Jahr 2010 erbaut wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 415 m<sup>2</sup>. Das Mehrfamilienhaus besteht aus sechs Wohnungen und befindet sich in einem hervorragenden, gepflegten Zustand. Es bietet eine ideale Kombination aus modernem Design, Funktionalität und Komfort. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jede Wohneinheit ausreichend Freiraum und Privatsphäre genießt. Die Immobilie ist vollständig vermietet und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Die gehobene Ausstattung umfasst hochwertige Bodenbeläge sowie moderne sanitäre Einrichtungen in den stilvoll gestalteten Bädern. Jede Wohneinheit ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die durch ihre Funktionalität und ansprechende Gestaltung überzeugt. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes beeindruckt mit einer klaren Linienführung und der Verwendung qualitativer Materialien, die ein modernes und zeitloses Design unterstützen. Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus eignet sich ideal für Investoren, die eine attraktive Rendite suchen, oder für größere Familienverbände, die eine hochwertige und vielseitige Immobilie schätzen. Der gepflegte Zustand des Hauses ermöglicht eine sofortige Nutzung ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten. Zusätzlich steht auf dem gleichen Grundstück ein Einfamilienhaus zum Verkauf, das bei Interesse ebenfalls erworben werden kann. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

???????? ?????: 25027507MFH - 52146 Würselen – Würselen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Aachen, Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken und eine hohe Lebensqualität garantieren. Aachen, als nächstgelegene Großstadt, bietet eine perfekte Mischung aus Historie und Innovation. Mit der renommierten RWTH Aachen, dem UNESCO-Welterbe Aachener Dom und dem internationalen Pferdesport-Event CHIO ist die Stadt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung.

??????? ???????: 25027507MFH - 52146 Würselen – Würselen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25027507MFH - 52146 Würselen – Würselen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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