Baesweiler

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

Número da propriedade: 25027508k

PREÇO DE COMPRA: 499.500 EUR • **ÁREA:** ca. 173 m^2 • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 407 m^2

Número da propriedade: 25027508k - 52499 Baesweiler

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25027508k - 52499 Baesweiler

Numa vista geral

Número da propriedade	25027508k
Área	ca. 173 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Ano de construção	1980

Preço de compra	499.500 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 145 m²
Área arrendáve	ca. 317 m²

Número da propriedade: 25027508k - 52499 Baesweiler

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	17.11.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	123.78 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 25027508k - 52499 Baesweiler

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25027508k - 52499 Baesweiler

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25027508k - 52499 Baesweiler

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25027508k - 52499 Baesweiler

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25027508k - 52499 Baesweiler

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com