

#### **Baesweiler**

# Attraktives 3-Parteienhaus mit solider Rendite in zentraler Lage von Baesweiler

CODICE OGGETTO: 25027508h



PREZZO D'ACQUISTO: 499.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 406 m<sup>2</sup>



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



# A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027508h
Superficie netta	ca. 174 m²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1980

Prezzo d'acquisto	499.500 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 144 m²
Superficie affittabile	ca. 318 m²



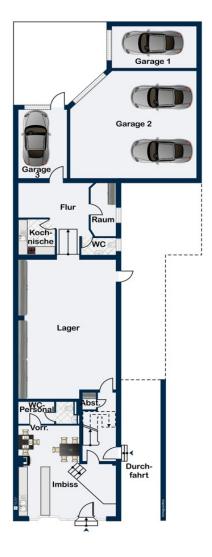
# Dati energetici

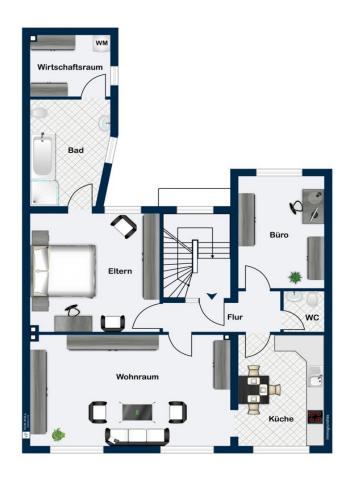
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.11.2032
Fonte di alimentazione	Gas

energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	123.78 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980



# **Planimetrie**







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



## Una prima impressione

In der begehrten Kückstraße von Baesweiler erwartet Sie dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus, das zentrales Wohnen mit stabil vermieteten Gewerbeflächen vereint. Die Immobilie erstreckt sich auf einem ca. 490?m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtfläche von rund 490?m², aufgeteilt in etwa 170?m² Wohnfläche sowie ca. 320?m² Gewerbefläche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei ansprechende Gewerbeeinheiten, die nachhaltig genutzt und mittel- bis langfristig vermietet sind. Diese Konstellation bietet Ihnen eine stabile Ertragslage und macht das Objekt zu einer sicheren Kapitalanlage mit kontinuierlichem Mieteinnahmepotenzial. Die darüberliegenden Wohneinheiten verteilen sich auf eine großzügige, modernisierte Wohnung mit ca. 100?m² im Obergeschoss sowie eine ca. 70?m² große, gut geschnittene Dachgeschosswohnung. In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude kontinuierlich modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Sanierung der Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie die vollständige Erneuerung der Wohnung im Obergeschoss. Auch große Teile der Haustechnik wurden bereits auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, sodass sich das gesamte Objekt in einem gepflegten und investitionssicheren Zustand präsentiert. Die zentrale Lage im Herzen von Baesweiler macht dieses Haus sowohl für Gewerbemieter als auch für Wohnraumsuchende äußerst attraktiv. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig erreichbar – ein klarer Standortvorteil, der die langfristige Vermietbarkeit unterstreicht. Dieses vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine solide Mieterstruktur, den gepflegten Gesamtzustand sowie das langfristige Entwicklungspotenzial. Ob als reine Kapitalanlage oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von diesem attraktiven Angebot überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



# Dettagli dei servizi

- Zwei gut vermietete Gewerbeeinheiten im EG mit soliden, mittelfristigen Mietverträgen Zwei moderne Wohneinheiten:

? ca. 100?m² im Obergeschoss (großzügig & renoviert)

? ca. 70?m² im Dachgeschoss (gut geschnitten & gepflegt)

Kontinuierlich modernisiert: u.?a. Sanierung der Gewerbeeinheiten & Wohnung im OG, überarbeitete Haustechnik

Zentrale Innenstadtlage mit fußläufiger Infrastruktur (Einkauf, Bus, Gastronomie) Sicheres Mieteinkommen mit weiterem Entwicklungspotenzial



### Tutto sulla posizione

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.



### Ulteriori informazioni

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 It. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.



### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com