Baesweiler

Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Baesweiler

Número da propriedade: 25027508n

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • **ÁREA:** ca. 173 m^2 • **ÁREA DO TERRENO:** 407 m^2

Número da propriedade: 25027508n - 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: 25027508n - 52499 Baesweiler

Numa vista geral

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

Preço de compra	499.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 143 m²
Área arrendáve	ca. 317 m²

Número da propriedade: 25027508n - 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: 25027508n - 52499 Baesweiler

Uma primeira impressão

In bester Innenstadtlage von Baesweiler präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als ideale Kombination aus sicherer Kapitalanlage und attraktivem Wohnraum. Auf einem ca. 490?m² großen Grundstück vereint die Immobilie rund 490?m² Gesamtfläche, aufgeteilt in ca. 170?m² Wohn- und ca. 320?m² Gewerbefläche. Das Erdgeschoss beherbergt zwei moderne, nachhaltig vermietete Gewerbeeinheiten, die Ihnen stabile Mieteinnahmen sichern. Im Obergeschoss erwartet Sie eine hochwertig sanierte Wohnung mit ca. 100?m² Wohnfläche, während im Dachgeschoss eine charmante, gut geschnittene Einheit mit ca. 70?m² zusätzlichen Wohnraum bietet. In den letzten Jahren wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Neben der Kernsanierung der Gewerbeeinheiten wurde auch die Wohnung im Obergeschoss komplett erneuert. Auch große Teile der Haustechnik wurden bereits auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Entsprechend präsentiert sich das Objekt heute in einem äußerst gepflegten, investitionssicheren Zustand. Die zentrale Lage im Herzen von Baesweiler macht die Immobilie sowohl für Gewerbetreibende als auch für Wohnungssuchende äußerst attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in direkter Nachbarschaft – ein klarer Standortvorteil, der die nachhaltige Vermietbarkeit zusätzlich stärkt. Ob als reine Kapitalanlage oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung – dieses vielseitige Objekt überzeugt durch seine solide Mieterstruktur, den gepflegten Gesamtzustand und langfristiges Entwicklungspotenzial. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25027508n - 52499 Baesweiler

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25027508n - 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: 25027508n - 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: 25027508n - 52499 Baesweiler

Pessoa de contacto

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

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com