Würselen

Renditestarke Kapitalanlage mit sechs Wohneinheiten in exzellentem Zustand

Objektnummer: 25027507b

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 416 m² • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

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

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

Auf einen Blick

Objektnummer	25027507b
Wohnfläche	ca. 416 m²
Baujahr	1912

Kaufpreis	995.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 416 m²

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	08.02.2028
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	9.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

Die Immobilie

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

Die Immobilie

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus vereint den Charakter eines historischen Gebäudes mit der Technik und dem Wohnkomfort eines modernen Neubaus. Ursprünglich im Jahr 1912 erbaut, wurde das gesamte Objekt im Jahr 2008 aufwendig kernsaniert und auf den aktuellen Stand moderner Bau- und Ausstattungsstandards gebracht. Das Ergebnis: Sechs hochwertig ausgestattete Wohneinheiten mit insgesamt ca. 415?m² Wohnfläche – stilvoll, funktional und vollständig vermietet. Jede Einheit überzeugt durch helle, gut geschnittene Räume, eine moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente. Hochwertige Bodenbeläge, zeitlos gestaltete Bäder und durchdachte Grundrisse sorgen für hohe Wohnqualität und langfristige Mieterzufriedenheit. Technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Ein zentrales Bussystem steuert Fußbodenheizung, Beleuchtung und die kontrollierte Wohnraumlüftung – ein klarer Vorteil für Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem exzellenten, sehr gepflegten Zustand und erfordert keinen akuten Instandhaltungsaufwand. Dank der vollständigen Vermietung bietet das Objekt sofort stabile Mieteinnahmen und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage. Die ruhige Wohnlage in Linden-Neusen mit guter Erreichbarkeit rundet das Angebot ab. Optional besteht die Möglichkeit, ein angrenzendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück zu erwerben – ideal für Eigennutzer, Familien oder zur Erweiterung des Anlageportfolios. Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von dieser besonderen Immobilie, die klassische Bausubstanz und moderne Technik auf außergewöhnliche Weise verbindet.

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25027507b - 52146 Würselen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com