Baesweiler

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

Objektnummer: 25027508h

KAUFPREIS: 499.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 174 m² • **GRUNDSTÜCK:** 406 m²

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

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

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25027508h
Wohnfläche	ca. 174 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1980

Kaufpreis	499.500 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 144 m²
Vermietbare Fläche	ca. 318 m²

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

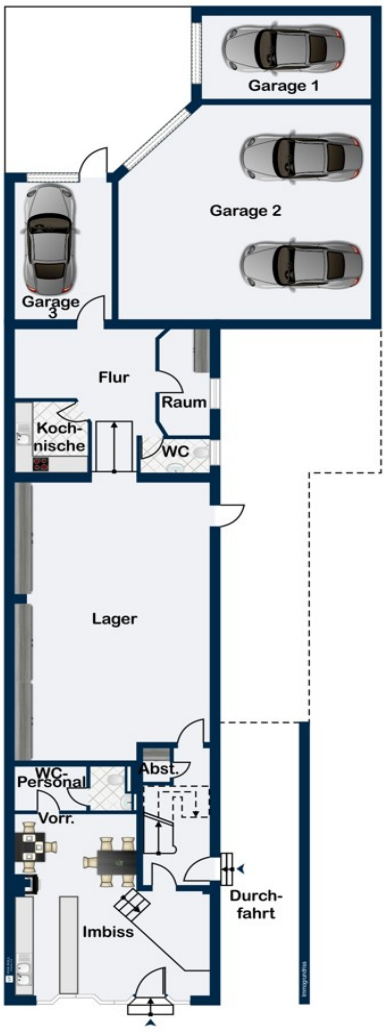
Auf einen Blick: Energiedaten

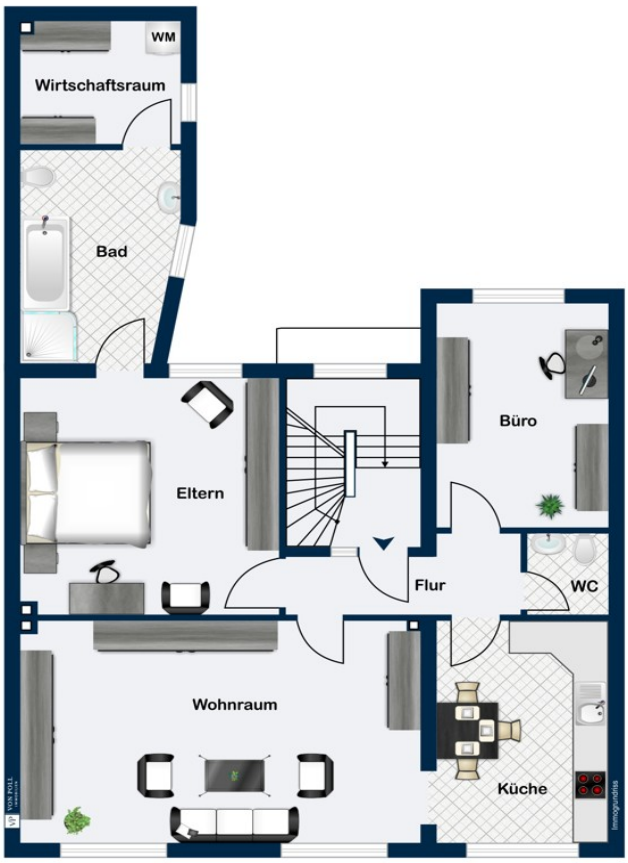
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.11.2032
Befeuerung	Gas

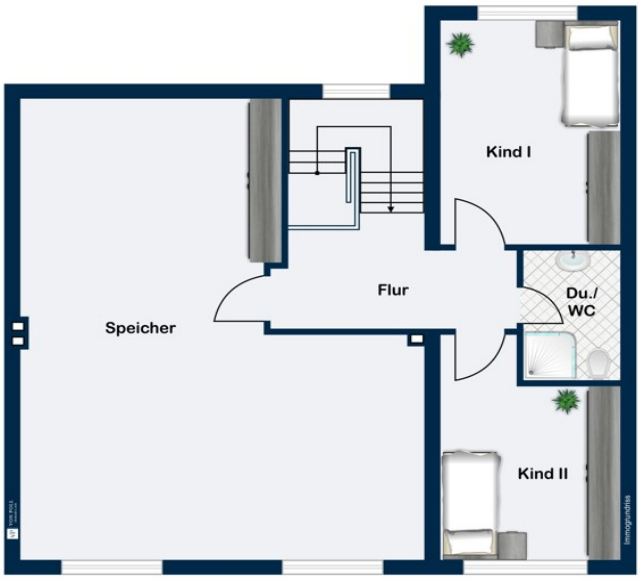
Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	123.78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

Grundrisse




WM
Wirtschaftsraum
Bad
Eltern
Büro
Flur
WC
Wohnraum
Küche



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25027508h - 52499 Baesweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com