

Baesweiler

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

Número de propiedad: 25027508k



PRECIO DE COMPRA: 499.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 407 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25027508k - 52499 Baesweiler

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25027508k - 52499 Baesweiler

## De un vistazo

|                      |                        |                                |   |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25027508k              | Precio de compra               | 499.500 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 173 m <sup>2</sup> | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      | Modernización / Rehabilitación | 2020  |
| Habitaciones         | 6                      | Método de construcción         | Sólido  |
| Año de construcción  | 1980                   | Superficie comercial           | ca. 145 m <sup>2</sup>  |
|                      |                        | Superficie alquilable          | ca. 317 m <sup>2</sup>  |

Número de propiedad: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 123.78 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 17.11.2032          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1980                        |

Número de propiedad: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie mit einer Gesamtfläche von rund 490 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in etwa 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 320 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> im Obergeschoss sowie eine ca. 70 m<sup>2</sup> 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 de propiedad: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 123.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Número de propiedad: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aquisgrán  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)