

Würselen

# Attraktives Mehrfamilienhaus – Voll vermietet & renditestark

Número da propriedade: 25027507w



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

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 415 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 300 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25027507w	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 415 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	2008	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 415 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	9.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.02.2028	Classificação energética	A+
Aquecimento	Geotérmico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1912

Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## O imóvel



Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## O imóvel



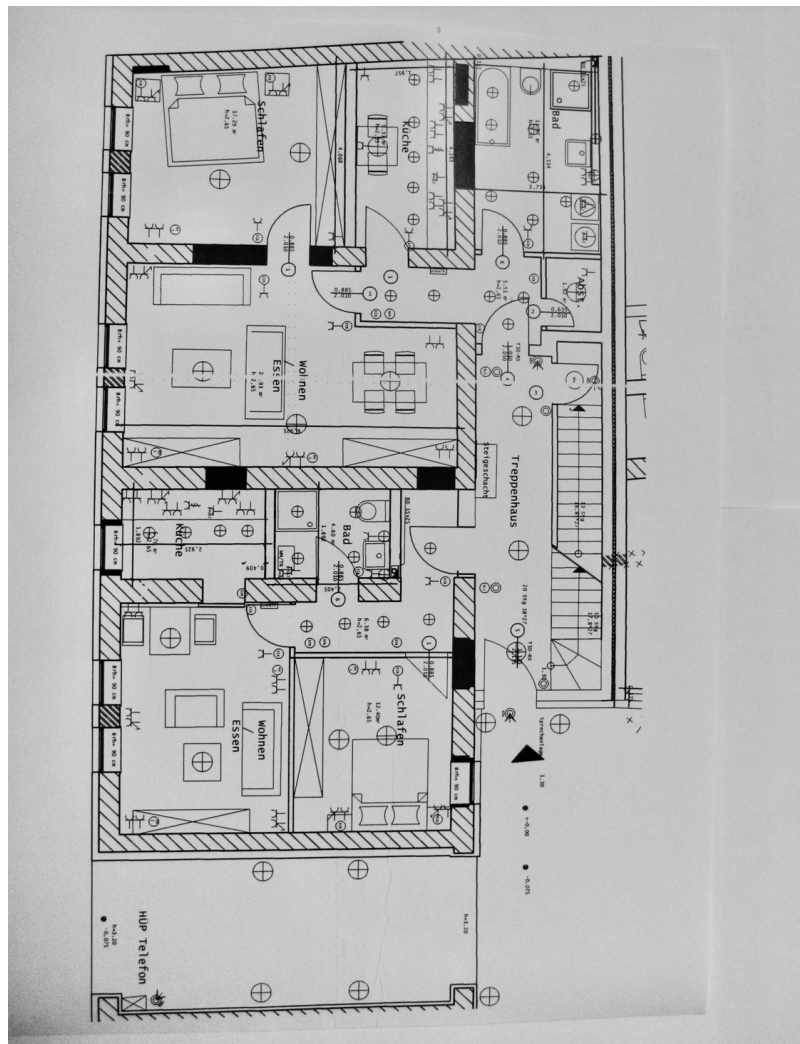
Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## O imóvel

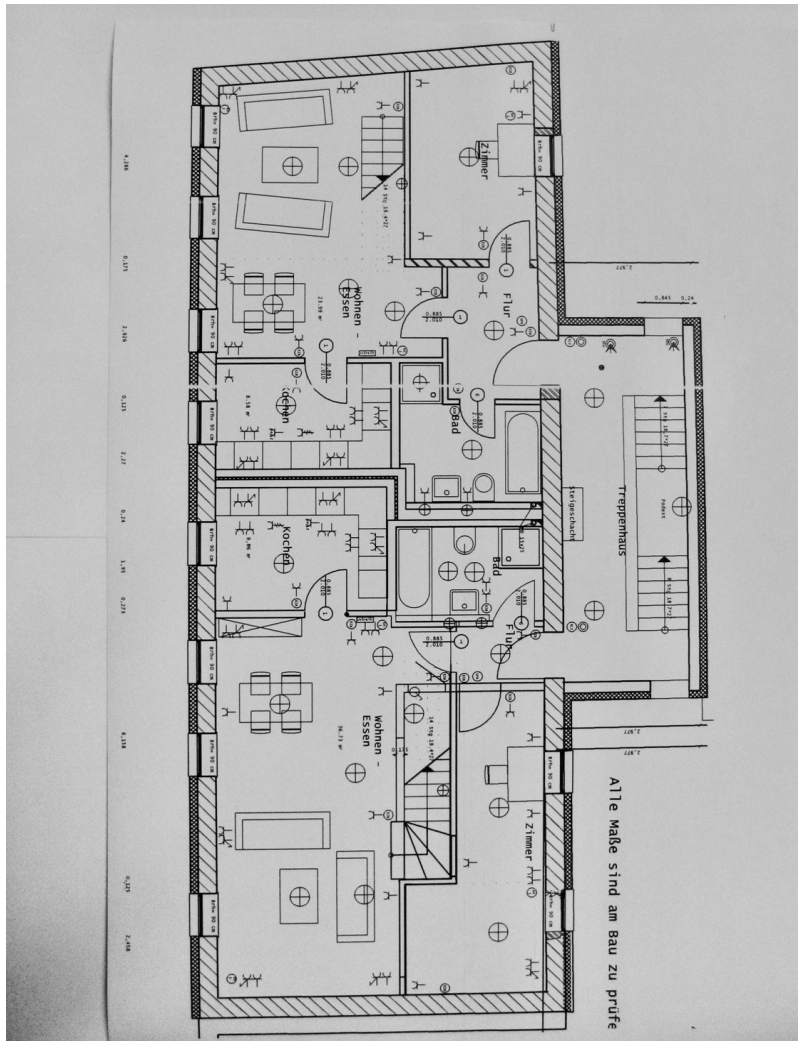


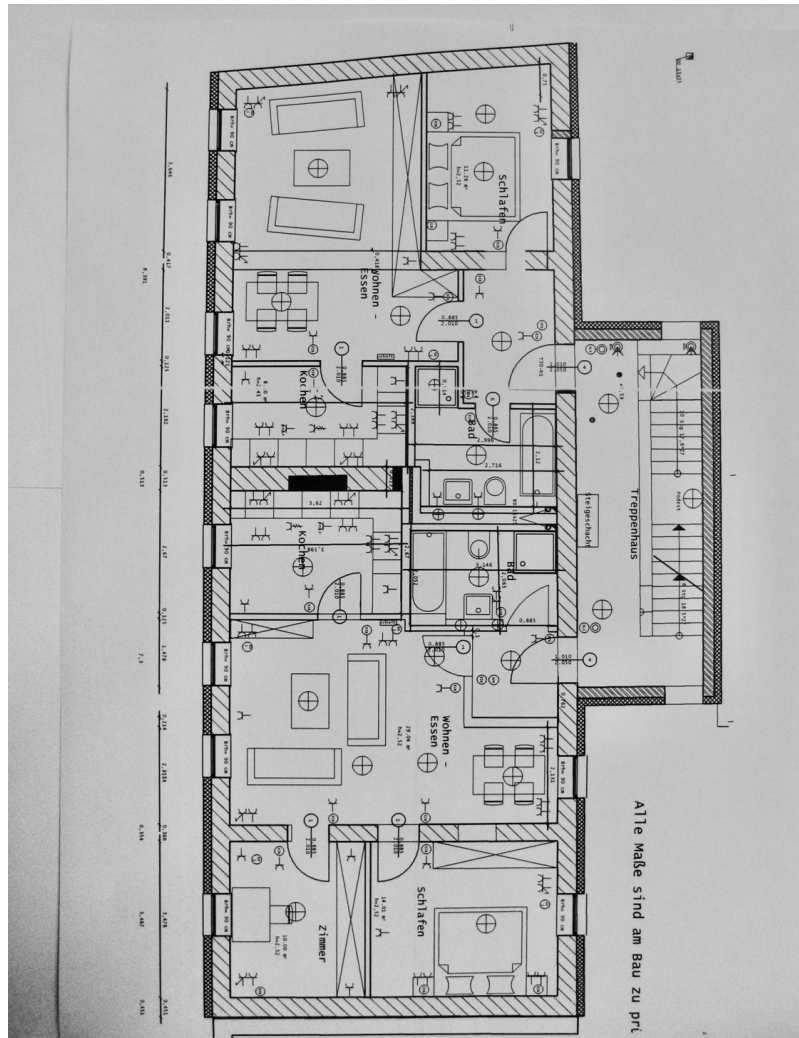
Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## Uma primeira impressão

Dieses moderne Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 2008, überzeugt durch eine gehobene Ausstattung, eine großzügige Wohnfläche von ca. 415 m<sup>2</sup> und eine hervorragende Vermietbarkeit. Mit sechs durchdacht gestalteten Wohneinheiten bietet es eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und zeitgemäßer Technik. Die Immobilie befindet sich in einem exzellenten, gepflegten Zustand und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jede Wohnung ausreichend Freiraum und Privatsphäre bietet. Zudem ist das Gebäude vollständig vermietet, was es zu einer sicheren Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen macht. Besonderes Augenmerk wurde auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Hochwertige Bodenbeläge, moderne sanitäre Einrichtungen sowie eine stilvolle Gestaltung der Bäder tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei. Jede der sechs Wohneinheiten ist mit einem innovativen Bussystem ausgestattet, das die Steuerung der Fußbodenheizung, Beleuchtung und kontrollierten Wohnraumlüftung ermöglicht. Dies sorgt nicht nur für erhöhten Wohnkomfort, sondern auch für eine energieeffiziente Nutzung. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes überzeugt mit einer klaren, modernen Linienführung und der Verwendung hochwertiger Materialien, die für Langlebigkeit und zeitlose Eleganz sorgen. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Investoren, die eine attraktive Rendite anstreben, als auch für größere Familienverbände, die nach einer hochwertigen und vielseitigen Wohnlösung suchen. Dank des gepflegten Zustands ist eine sofortige Nutzung ohne aufwendige Renovierungsarbeiten möglich. Zusätzlich besteht die Option, auf dem gleichen Grundstück ein Einfamilienhaus zu erwerben. Dies bietet eine interessante Erweiterungsmöglichkeit für Investoren oder Käufer, die Wohnraum und Kapitalanlage kombinieren möchten. Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Mehrfamilienhauses. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins zur Verfügung.

Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25027507w - 52146 Würselen

## Pessoa de contacto

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
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)