

Baesweiler

# Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Baesweiler

*Número da propriedade: 25027508n*



PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 173 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 407 m<sup>2</sup>

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       | Preço de compra             | 499.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 173 m²      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1980            |                             |                                                                           |
|                       |                 | 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 | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 123.78 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 17.11.2032          | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | 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?m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint die Immobilie rund 490?m<sup>2</sup> Gesamtfläche, aufgeteilt in ca. 170?m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 320?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> Wohnfläche, während im Dachgeschoss eine charmante, gut geschnittene Einheit mit ca. 70?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> im Obergeschoss (großzügig & renoviert)

? ca. 70?m<sup>2</sup> 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 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)