

Baesweiler

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

CODICE OGGETTO: 25027508k



PREZZO D'ACQUISTO: 499.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 407 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25027508k - 52499 Baesweiler**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027508k	Prezzo d'acquisto	499.500 EUR
Superficie netta	ca. 173 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1980	Superficie commerciale	ca. 145 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 317 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	123.78 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.11.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

**CODICE OGGETTO: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aquisgrana  
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)