

Würselen

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit stabiler Rendite in gefragter Lage in Würselen

Property ID: 26027533



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 601 m² • LAND AREA: 955 m²

Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

At a glance

Property ID	26027533	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 601 m²	Interest/Investment houses	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	2001	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	6 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 601 m²
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	134.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.06.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

The property



Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

The property



Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

The property



Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

The property



Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

The property



Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

A first impression

Dieses Mehrfamilienhaus in einer gefragten Wohnlage von Würselen wurde im Jahr 2001 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten sowie technisch zeitgemäßen Zustand. Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt eine jährliche Nettokaltmiete von 60.540 Euro. Damit bietet sie Kapitalanlegern eine attraktive Möglichkeit, unmittelbar von stabilen und planbaren Mieteinnahmen zu profitieren.

Dank des vergleichsweise jungen Baujahrs entsprechen Bauweise, Grundrisse und technische Ausstattung modernen Wohnanforderungen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Kombination aus wohnungsindividuellen Gasthermen in vier Wohneinheiten sowie einem Heizkessel mit Warmwasserspeicher für die beiden weiteren Wohnungen. Der gepflegte Gesamtzustand ermöglicht eine Fortführung des laufenden Betriebs ohne unmittelbar anstehenden Investitionsbedarf.

Auf einem rund 955 m² großen Grundstück stehen den Bewohnern insgesamt ca. 601 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die großzügigen Außenflächen bieten zusätzlichen Freiraum und tragen zur hohen Wohnqualität der Immobilie bei.

Würselen zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Städtereion Aachen. Die Stadt verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen nach Aachen sowie einer angenehmen und familienfreundlichen Wohnatmosphäre. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnraum in dieser Lage unterstreicht die langfristige Vermietbarkeit und Zukunftssicherheit des Objekts.

Aus wirtschaftlicher Sicht überzeugt die Immobilie durch ihre stabile Ertragssituation. Die jährliche Nettokaltmiete von 60.540 Euro bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Rendite und macht das Objekt zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit für langfristig orientierte Anleger. Detaillierte Informationen zu den Mietverhältnissen sowie weiterführende Objektunterlagen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Wer ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus in gepflegtem Zustand, mit laufenden Mieteinnahmen und in einer nachhaltig nachgefragten Wohnlage sucht, findet hier eine überzeugende Kapitalanlage mit langfristigem Wertentwicklungspotenzial.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

All about the location

Das Objekt befindet sich in der Von-Plettenberg-Straße in Würselen, einer gewachsenen Wohnlage, die durch ruhige Straßen und eine angenehme Wohnatmosphäre geprägt ist. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet ein familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Würselen liegt unmittelbar nördlich von Aachen und gehört zu den attraktivsten Wohnstandorten in der Städtereion. Die Stadt verbindet die Vorzüge eines gewachsenen, lebendigen Wohnumfeldes mit einer hervorragenden Anbindung an das regionale Zentrum. Das Aachener Stadtzentrum ist in wenigen Minuten per PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was den Standort besonders für Berufspendler und Familien zu einer gefragten Adresse macht.

Die Infrastruktur vor Ort ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen aller Jahrgänge, Kindertagesstätten sowie Ärzte und Apotheken sind im Stadtgebiet vorhanden und gewährleisten eine komfortable Versorgung der Bewohner. Ergänzend bietet Würselen eine Reihe von Freizeitangeboten, darunter Sportanlagen, Grünflächen und ein aktives Vereinsleben, die zur hohen Lebensqualität in der Stadt beitragen.

Die Nachfrage nach Mietwohnraum in Würselen ist aufgrund der Nähe zur Hochschulstadt Aachen und der guten Wohnqualität konstant hoch. Dies spiegelt sich in stabilen Mietpreisen und einer geringen Leerstandsquote wider und macht den Standort für Kapitalanleger besonders interessant. Wer in Würselen investiert, profitiert von einem etablierten Wohnmarkt mit soliden Perspektiven für Wertbeständigkeit und nachhaltige Vermietbarkeit.

Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

Other information

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.

Property ID: 26027533 - 52146 Würselen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com