Langerwehe

VON POLL REAL ESTATE Pequeña propiedad de inversión con dos unidades alquiladas en el centro de Langerwehe

Número de propiedad: 25460024

PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 150 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 162 m^2

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

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

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

De un vistazo

Número de propiedad	25460024
Superficie habitable	ca. 150 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1955

Precio de compra	275.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	221.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1955

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

La propiedad

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

La propiedad

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein kleines, vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Langerwehe.

Die Immobilie verbindet Wohnen mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten: Es vereint eine großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss mit einer separat zugänglichen Wohneinheit im oberen Bereich. Arbeiten und Wohnen lassen sich hier – beispielsweise bei Eigenbedarf – unkompliziert unter einem Dach verbinden.

Das Haus befindet sich direkt an der Hauptstraße und überzeugt durch seine gute Sichtbarkeit und hervorragende Erreichbarkeit.

Der Standort bietet eine optimale Anbindung sowohl für Kunden als auch für die Bewohner. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Bushaltestellen, was die Attraktivität der Lage zusätzlich unterstreicht.

Die gesamte Immobilie ist voll vermietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein etabliertes Kosmetikstudio mit freundlichen, hellen Räumlichkeiten. Durch die Vermietung an einen zuverlässigen Mieter ist eine kontinuierliche Einnahme garantiert.

Der separate Zugang zur Wohnung gewährleistet die Privatsphäre der Bewohner. Die Wohneinheit verteilt sich über ca. 89 Quadratmeter Wohnfläche.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine eigene Garage .

Mit einer Gesamtfläche von ca. 150 Quadratmeter überzeugt diese Immobilie durch ihre flexible Nutzbarkeit als Wohn- und Geschäftshaus.

Sie eignet sich für Selbstnutzer mit dem Wunsch, Beruf und Privatleben komfortabel zu vereinen, ebenso wie für renditeorientierte Käufer, die Wert auf nachhaltige Mieteinnahmen legen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder arrangieren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme
Mobil Nr.:

0171/6290084

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Langerwehe.

Langerwehe ist eine Gemeinde im Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt am Nordrand des Hürtgenwaldes südlich der Bundesautobahn 4 zwischen den Städten Düren im Osten und Eschweiler im Westen. Ein Teil des Gemeindegebietes liegt im Naturpark Hohes Venn-Eifel und in der Rureifel.

Die Autobahnen A4 und A44 sind durch die neue Auffahrt Langerwehe nur wenige Autominuten entfernt und verbinden den Ort mit Köln und/oder Düsseldorf, die Flughäfen als auch Holland und Belgien. Auch an das Bahnnetz ist Langerwehe über die Achse Aachen Köln und die Euregiobahn angeschlossen.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind größtenteils fußläufig erreichbar. Langerwehe verfügt über eine komplette Infrastruktur, inklusive Kindergärten, Grund- und Gesamtschule, Ärzten, innerörtlichen Geschäften und einem Gewerbegebiet mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und produzierenden Betrieben.

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 221.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

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.

Número de propiedad: 25460024 - 52379 Langerwehe

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com