

Würselen

# Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit stabiler Rendite in gefragter Lage in Würselen

*Número de propiedad: 26027533*



**PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 601 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 955 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen**

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

Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen

## De un vistazo

Número de propiedad	26027533	Precio de compra	1.250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 601 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	2001	Estado de la propiedad	cuidado
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior	Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 601 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	134.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.06.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen

## La propiedad



Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen

## La propiedad



Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen

## La propiedad



Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen

## La propiedad



Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen

## La propiedad



**Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen den Bewohnern insgesamt ca. 601 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die großzügigen Außenflächen bieten zusätzlichen Freiraum und tragen zur hohen Wohnqualität der Immobilie bei.

Würselen zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Städteregion 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.

**Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen**

## Otros datos

**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 de propiedad: 26027533 - 52146 Würselen

## 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](mailto:aachen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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