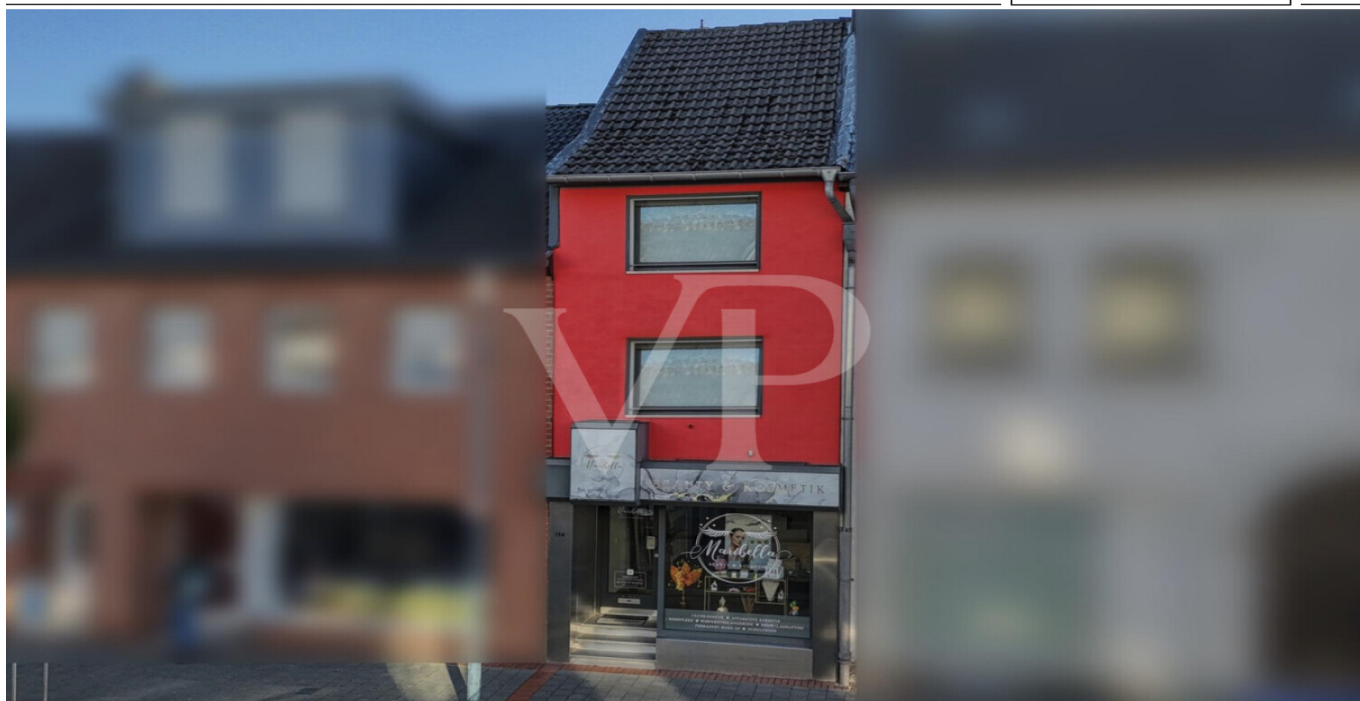


Langerwehe

VON POLL IMMOBILIER Petit immeuble de placement avec deux logements locatifs au centre de Langerwehe

CODE DU BIEN: 25460024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 162 m²

CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25460024	Prix d'achat	275.000 EUR
Surface habitable	ca. 150 m²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4		
Chambres à coucher	2		
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1955	Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

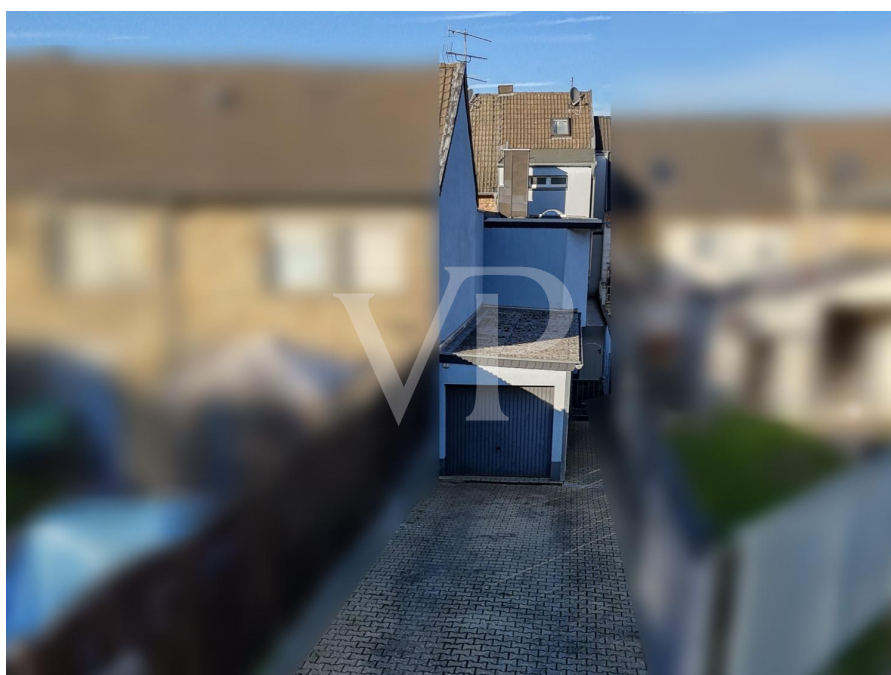
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	221.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

La propriété



CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

La propriété



CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

Une première impression

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.:



VON POLL
REAL ESTATE

0171/6290084

CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25460024 - 52379 Langerwehe

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com