Baesweiler

# Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Baesweiler

***CODICE OGGETTO: 25027508n***

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 407 m²**

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

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25027508n |
| Superficie netta | ca. 173 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Anno di costruzione | 1980 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 499.000 EUR |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020 |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie commerciale | ca. 143 m² |
| Superficie affittabile | ca. 317 m² |

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

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.11.2032 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 123.78 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980 |

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

# Una prima impressione

In bester Innenstadtlage von Baesweiler präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als ideale Kombination aus sicherer Kapitalanlage und attraktivem Wohnraum. Auf einem ca. 490?m² großen Grundstück vereint die Immobilie rund 490?m² Gesamtfläche, aufgeteilt in ca. 170?m² Wohn- und ca. 320?m² Gewerbefläche. Das Erdgeschoss beherbergt zwei moderne, nachhaltig vermietete Gewerbeeinheiten, die Ihnen stabile Mieteinnahmen sichern. Im Obergeschoss erwartet Sie eine hochwertig sanierte Wohnung mit ca. 100?m² Wohnfläche, während im Dachgeschoss eine charmante, gut geschnittene Einheit mit ca. 70?m² zusätzlichen Wohnraum bietet. In den letzten Jahren wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Neben der Kernsanierung der Gewerbeeinheiten wurde auch die Wohnung im Obergeschoss komplett erneuert. Auch große Teile der Haustechnik wurden bereits auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Entsprechend präsentiert sich das Objekt heute in einem äußerst gepflegten, investitionssicheren Zustand. Die zentrale Lage im Herzen von Baesweiler macht die Immobilie sowohl für Gewerbetreibende als auch für Wohnungssuchende äußerst attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in direkter Nachbarschaft – ein klarer Standortvorteil, der die nachhaltige Vermietbarkeit zusätzlich stärkt. Ob als reine Kapitalanlage oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung – dieses vielseitige Objekt überzeugt durch seine solide Mieterstruktur, den gepflegten Gesamtzustand und langfristiges Entwicklungspotenzial. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

# Dettagli dei servizi

- Zwei gut vermietete Gewerbeeinheiten im EG mit soliden, mittelfristigen Mietverträgen
Zwei moderne Wohneinheiten:
? ca. 100?m² im Obergeschoss (großzügig & renoviert)
? ca. 70?m² im Dachgeschoss (gut geschnitten & gepflegt)
Kontinuierlich modernisiert: u.?a. Sanierung der Gewerbeeinheiten & Wohnung im OG, überarbeitete Haustechnik
Zentrale Innenstadtlage mit fußläufiger Infrastruktur (Einkauf, Bus, Gastronomie)
Sicheres Mieteinkommen mit weiterem Entwicklungspotenzial

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

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 123.78 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

# Partner di contatto

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

Timm Goldbeck

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com