

Baesweiler

## Attraktives 3-Parteienhaus mit solider Rendite in zentraler Lage von Baesweiler

CODE DU BIEN: 25027508h



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

PRIX D'ACHAT: 499.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 406 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler

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

**CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler**

## En un coup d'œil

|                       |                 |                              |                                                                           |
|-----------------------|-----------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25027508h       | Prix d'achat                 | 499.500 EUR                                                               |
| Surface habitable     | ca. 174 m²      | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Type de toiture       | à deux versants |                              |                                                                           |
| Année de construction | 1980            | Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                      |
|                       |                 | Technique de construction    | massif                                                                    |
|                       |                 | Espace commercial            | ca. 144 m²                                                                |
|                       |                 | Espace locatif               | ca. 318 m²                                                                |

CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler

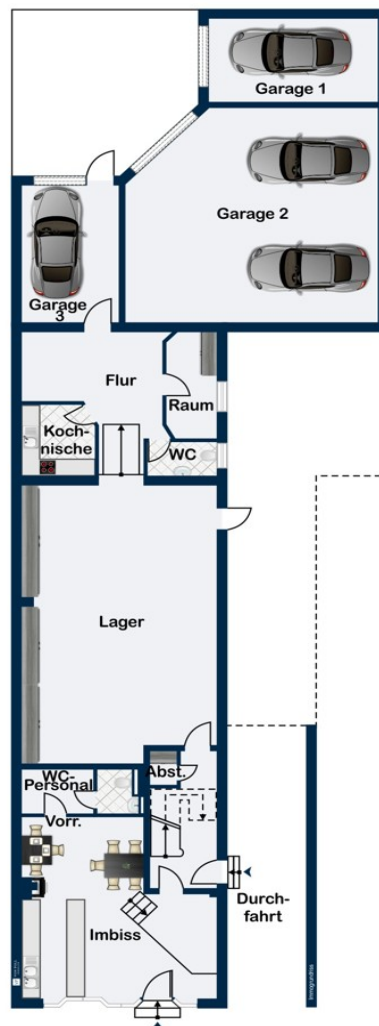
## Informations énergétiques

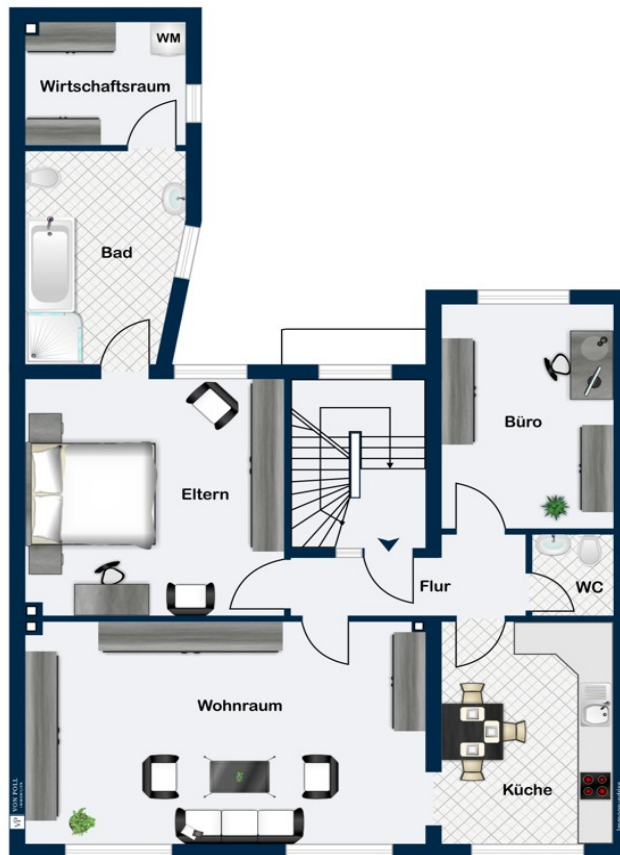
|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.11.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

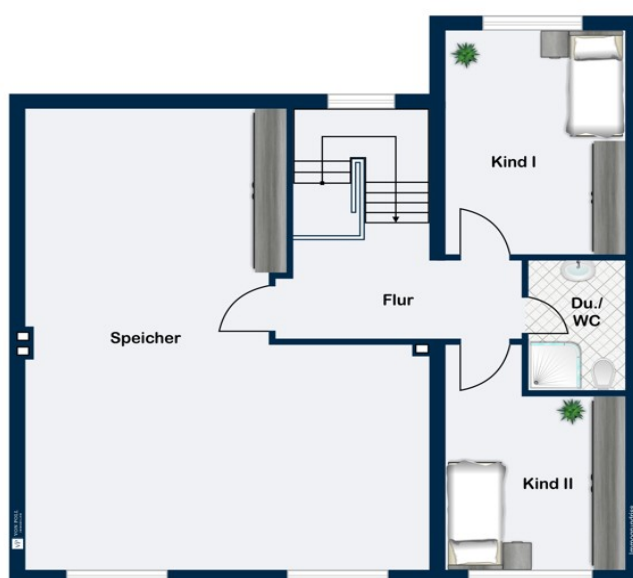
|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 123.78 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                      |

CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler

## Une première impression

In der begehrten Kückstraße von Baesweiler erwartet Sie dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus, das zentrales Wohnen mit stabil vermieteten Gewerbeflächen vereint. Die Immobilie erstreckt sich auf einem ca. 490?m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Gesamtfläche von rund 490?m<sup>2</sup>, aufgeteilt in etwa 170?m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 320?m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei ansprechende Gewerbeeinheiten, die nachhaltig genutzt und mittel- bis langfristig vermietet sind. Diese Konstellation bietet Ihnen eine stabile Ertragslage und macht das Objekt zu einer sicheren Kapitalanlage mit kontinuierlichem Mieteinnahmepotenzial. Die darüberliegenden Wohneinheiten verteilen sich auf eine großzügige, modernisierte Wohnung mit ca. 100?m<sup>2</sup> im Obergeschoss sowie eine ca. 70?m<sup>2</sup> große, gut geschnittene Dachgeschosswohnung. In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude kontinuierlich modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Sanierung der Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie die vollständige Erneuerung der Wohnung im Obergeschoss. Auch große Teile der Haustechnik wurden bereits auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, sodass sich das gesamte Objekt in einem gepflegten und investitionssicheren Zustand präsentiert. Die zentrale Lage im Herzen von Baesweiler macht dieses Haus sowohl für Gewerbemieten als auch für Wohnraumsuchende äußerst attraktiv. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig erreichbar – ein klarer Standortvorteil, der die langfristige Vermietbarkeit unterstreicht. Dieses vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine solide Mieterstruktur, den gepflegten Gesamtzustand sowie das langfristige Entwicklungspotenzial. Ob als reine Kapitalanlage oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von diesem attraktiven Angebot überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler**

## Détails des commodités

- Zwei gut vermietete Gewerbeeinheiten im EG mit soliden, mittelfristigen Mietverträgen

Zwei moderne Wohneinheiten:

? ca. 100?m<sup>2</sup> im Obergeschoss (großzügig & renoviert)

? ca. 70?m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 123.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25027508h - 52499 Baesweiler

## Contact

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aix-la-Chapelle

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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