



Objektnummer LI2026-17

Baesweiler - Solide Kapitalanlage in Baesweiler – 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Eckdaten

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Kaufpreis	155.000,00 €
Hausgeld	378,43 €
Jahresnettomiete	7.207,20 €
Faktor	21,5
Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Wohnfläche	91,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Vermietbare Fläche	91,0
Baujahr	1972
Zustand	GEPFLEGT
Befuerung	Öl
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.07.2033
Energiekennwert	214.50 kWh/(m²*a)
Energieträger	OEL
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1972
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Baesweiler, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und grüne Umgebung besticht. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Städte macht den Standort besonders attraktiv für Berufstätige und Pendler.

Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege in der Umgebung laden zur Erholung und zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitiert man von einer verkehrsgünstigen Lage mit schneller Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Region Aachen.

Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Räumen für ein angenehmes Tageslicht und unterstreichen das einladende Raumgefühl.

Das Wohn-/Esszimmer bietet direkten Zugang zu einem großen Balkon mit schönem Blick ins Grüne – ein idealer Ort zum Entspannen und Verweilen. Die Wohnung verfügt zudem über eine separate Küche, ein Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung direkt erreichbar sind, was eine besonders praktische und klare Raumstruktur schafft.

Der gepflegte Zustand der Wohnung sowie das bestehende Mietverhältnis machen diese Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger.

Es besteht außerdem die Möglichkeit, weitere Wohneinheiten in dieser Immobilie zu erwerben. Gerne informieren wir Sie hierzu näher.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

- | *Großzügiger Balkon*
- | *Blick auf gepflegten Garten*
- | *Separate Küche*
- | *4 Zimmer*
- | *Kaltmiete-IST 600,60€ mtl.*
- | *Kaltmiete-SOLL 690,69€ mtl.*
- | *Hausgeld 378,743€ -> 49,12€ nicht umlagefähig*
- | *Ideal für Investoren, die Wert auf eine solide Vermietung legen.*
- | *Optional Erwerb weiterer Einheiten in dieser Immobilie*

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.

Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).

Die Courtage in Höhe von 3,57%(inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)