



Objektnummer LI2026-36

Baesweiler - Großzügige Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse, Garten & Garage

Eckdaten

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Kaufpreis	210.000,00 €
Hausgeld	423,77 €
Jahresnettomiete	8.355,60 €
Faktor	25,1
Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Wohnfläche	102,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Vermietbare Fläche	102,0
Baujahr	1972
Zustand	GEPFLEGT
Befeuuerung	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.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Diese sehr großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 102 m² überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den weitläufigen Außenbereich sowie die zugehörige Garage, die zusätzlichen Komfort und praktische Stellfläche bietet. Besonders hervorzuheben ist der eigene Eingang der Einheit, der ein hohes Maß an Privatsphäre und ein nahezu hausähnliches Wohngefühl schafft. Bereits beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen repräsentativen Flur, der als zentraler Verteiler alle Bereiche der Wohnung erschließt.

Von hier aus führt der Weg in die separate Küche sowie in das große, helle Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Zusätzlich bietet der Flur Zugang zu einem separaten Gäste-WC.

Vom Wohnzimmer aus erreicht man das Schlafzimmer, das über ein angeschlossenes Badezimmer verfügt und dadurch einen besonders angenehmen Wohnkomfort bietet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem, weitläufigem Garten, die zusätzlichen Wohn- und Erholungsraum im Freien schafft und den Wohnwert erheblich steigert.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

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

/ Großzügige Erdgeschosswohnung mit 102 m²

/ Eigener Garten

/ Großzügige Terrasse

/ Garage inkl.

/ Separate Küche

/ Kaltmiete-IST 696,30€ mtl.

/ Kaltmiete-SOLL 800,75€ mtl. (15% Mieterhöhung)

/ Hausgeld inkl. Heizkosten 423,77€ -> 55€ nicht umlagefähig

/ Optionaler 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](#)