



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 m<sup>2</sup>**

**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**

**Befeuerung**

**Öl**

**Unterkellert**

**Keller**

## **Energieausweis**

**Energieausweistyp**

**Verbrauchsausweis**

**Gültig bis**

**04.07.2033**

**Energiekennwert**

**214.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre durchdachte Raumauflistung, 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 m<sup>2</sup>**
- | **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](#)