

Würselen

Renditestarke Kapitalanlage mit sechs Wohneinheiten in exzellentem Zustand

Property ID: 25027507b



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 416 m² • LAND AREA: 300 m²

Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

At a glance

Property ID	25027507b	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 416 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1912	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 416 m²

Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	9.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.02.2028	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

The property



Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

The property



Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

A first impression

Dieses charmante Mehrfamilienhaus vereint den Charakter eines historischen Gebäudes mit der Technik und dem Wohnkomfort eines modernen Neubaus. Ursprünglich im Jahr 1912 erbaut, wurde das gesamte Objekt im Jahr 2008 aufwendig kernsaniert und auf den aktuellen Stand moderner Bau- und Ausstattungsstandards gebracht. Das Ergebnis: Sechs hochwertig ausgestattete Wohneinheiten mit insgesamt ca. 415?m² Wohnfläche – stilvoll, funktional und vollständig vermietet.

Jede Einheit überzeugt durch helle, gut geschnittene Räume, eine moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente. Hochwertige Bodenbeläge, zeitlos gestaltete Bäder und durchdachte Grundrisse sorgen für hohe Wohnqualität und langfristige Mieterzufriedenheit.

Technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Ein zentrales Bussystem steuert Fußbodenheizung, Beleuchtung und die kontrollierte Wohnraumlüftung – ein klarer Vorteil für Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem exzellenten, sehr gepflegten Zustand und erfordert keinen akuten Instandhaltungsaufwand.

Dank der vollständigen Vermietung bietet das Objekt sofort stabile Mieteinnahmen und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage. Die ruhige Wohnlage in Linden-Neusen mit guter Erreichbarkeit rundet das Angebot ab.

Optional besteht die Möglichkeit, ein angrenzendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück zu erwerben – ideal für Eigennutzer, Familien oder zur Erweiterung des Anlageportfolios.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von dieser besonderen Immobilie, die klassische Bausubstanz und moderne Technik auf außergewöhnliche Weise verbindet.

Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Aachen, Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken und eine hohe Lebensqualität garantieren.

Aachen, als nächstgelegene Großstadt, bietet eine perfekte Mischung aus Historie und Innovation. Mit der renommierten RWTH Aachen, dem UNESCO-Welterbe Aachener Dom und dem internationalen Pferdesport-Event CHIO ist die Stadt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung.

Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25027507b - 52146 Würselen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com