

EXPOSÉ

Attraktives und gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Baesweiler

 **DR. DOHMEN**
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 52499 Baesweiler
Baujahr: 1996
Wohnfläche (ca.): 434,15 m²
Grundstücksfläche (ca.): 705 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 7

Kaufpreis
€ 629.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004

Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	52499 Baesweiler
Baujahr	1996
Wohnfläche (ca.)	434,15 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	705 m ²
Kaufpreis	629.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	7
Freiplatz	Anzahl 7
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	118 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	7.00
Unterkellert	nein
Objekt ist vermietet	ja
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
x-fache der Jahresnettomiete	17
Mieteinnahmen p.a. (IST)	37.000,- €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Auf einem ca. 705 m² großen Grundstück wurde im Jahre 1996 dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Baesweiler und überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine durchdachte Wohnungsaufteilung sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt sieben Wohneinheiten mit

einer Gesamtwohnfläche von ca. 434 m² und bietet damit eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt ca. 37.000 EUR p.a.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Die Wohnung auf der linken Gebäudeseite verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67 m². Die rechts gelegene Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 67 m² und umfassen jeweils ein Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Abstellraum sowie eine kleine Terrasse. Die linke Wohnung verfügt über einen großzügigen Garten.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich insgesamt vier attraktive Maisonettewohnungen. Die Wohnung vorne links verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66 m², die Wohnung vorne rechts über ca. 65 m². Die Wohnung hinten rechts bietet ca. 68 m² Wohnfläche, während die Wohnung hinten links auch über ca. 68 m² verfügt.

Alle vier Maisonettewohnungen sind nahezu identisch aufgebaut. Auf der unteren Ebene befinden sich jeweils ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das zweite Obergeschoss, wo sich jeweils ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein zusätzlicher Abstellraum befinden.

Im Dachgeschoss gibt es eine weitere Apartmentwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 31 m². Diese Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, welches alternativ auch als kombinierter Wohn- und Schlafbereich genutzt werden kann, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen kleinen Abstellraum.

Ergänzt wird das Raumangebot im Dachgeschoss durch zwei weitere Räume, die als Abstellraum beziehungsweise Heizungsraum genutzt werden. Die Immobilie wird durch eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2018 beheizt (V, 118kWh, Erdgas, D, 1996). Jeder Wohnung ist ein eigener Abstellraum zugeordnet.

Alle Wohnungen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und bieten zeitgemäße Grundrisse mit gut nutzbaren Wohnflächen sowie jeweils einem eigenen Kfz-Stellplatz. Die Wohnungsgrößen und Aufteilungen sprechen unterschiedliche Mietergruppen an und schaffen damit eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietung.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung.

Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine solide Bauweise, die gefragten Wohnungsgrößen sowie die attraktive Aufteilung der Wohneinheiten. Die Kombination aus sieben Wohneinheiten, einer guten Wohnlage und einer nachhaltigen Vermietbarkeit macht diese Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage mit langfristigem Wert- und Ertragspotenzial.

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-089-KK



Erst eine Innenbesichtigung vermittelt Ihnen den vollständigen Eindruck dieser attraktiven Liegenschaft. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Angebot ist freibleibend. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Lagebeschreibung:

Baesweiler ist eine Stadt in der Städteregion Aachen im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Stadt liegt verkehrsgünstig im Dreiländereck Deutschland-Belgien-Niederlande und bietet eine gute Anbindung an die Oberzentren Aachen, Köln und Düsseldorf. Durch die Nähe zu den Autobahnen A44 und A4 sowie zu den wirtschaftsstarken Regionen der Euregio verfügt Baesweiler über attraktive Standortvorteile. Die Stadt zeichnet sich durch eine familienfreundliche Infrastruktur, ein vielfältiges Bildungs- und Freizeitangebot sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner und Unternehmen von der Kombination aus naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit wichtiger Wirtschaftsstandorte.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage einsehen können:
<https://www.dohmen-immobilien.de/AGB.htm>

Objektbilder:



Front I



Front II



Seite

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

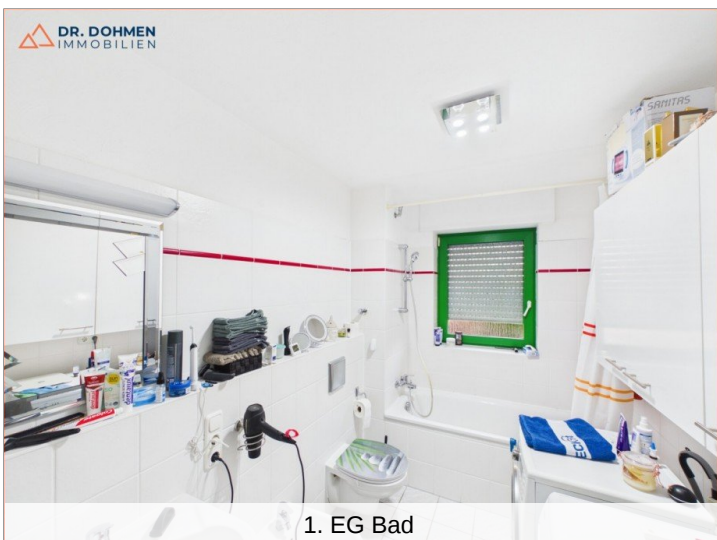
> Objektnummer: 26-089-KK



Hinten



1. EG Küche



1. EG Bad



1. EG Schlafzimmer



1. EG Flur



1. EG Wohnzimmer

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-089-KK



1.1. EG Bad



1.1. EG Garten.2



1.1. EG Flur



1.1. EG Schlafzimmer



1.1. EG Garten.1



1.1. EG Wohnzimmer.1

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

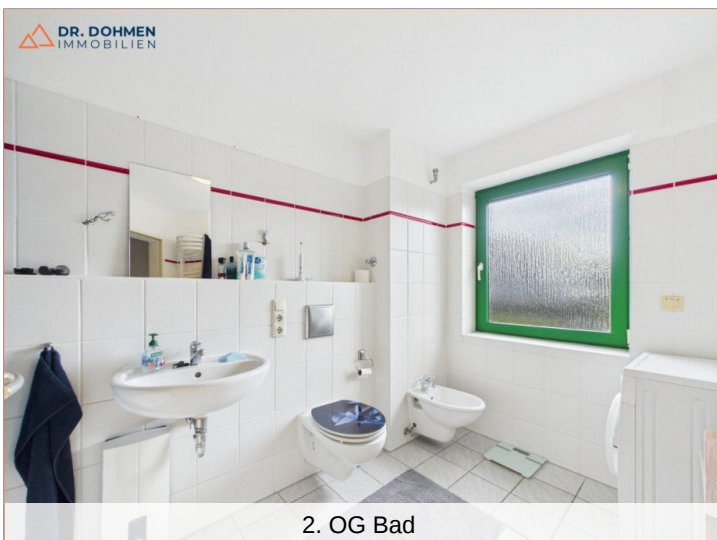
> Objektnummer: 26-089-KK



1.1. EG Wohnzimmer.2



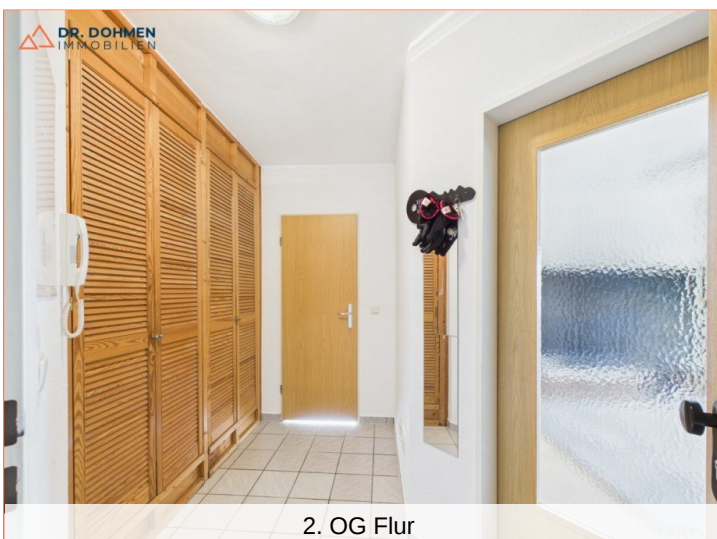
2. OG Küche



2. OG Bad



2. OG Schlafzimmer



2. OG Flur



2. OG WC

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-089-KK



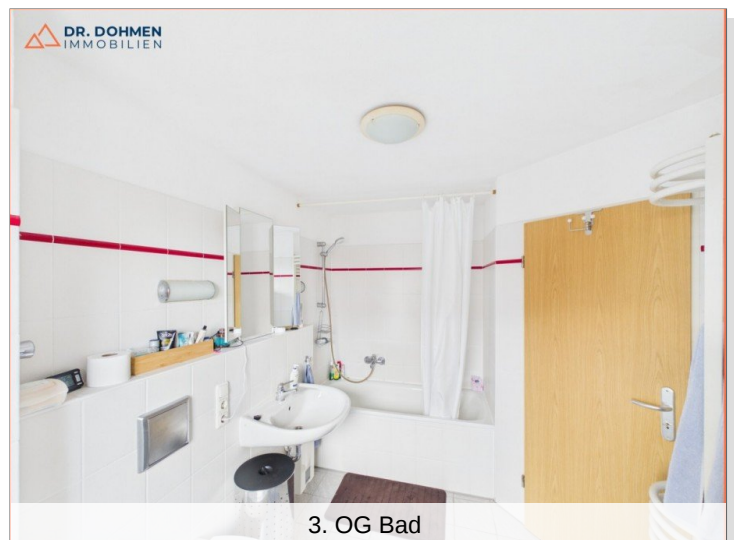
2. OG Wohnzimmer



2.1. OG Wohnzimmer



2.1 OG Bad



3. OG Bad



2.1. OG Schlafzimmer



3. OG Schlafzimmer

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

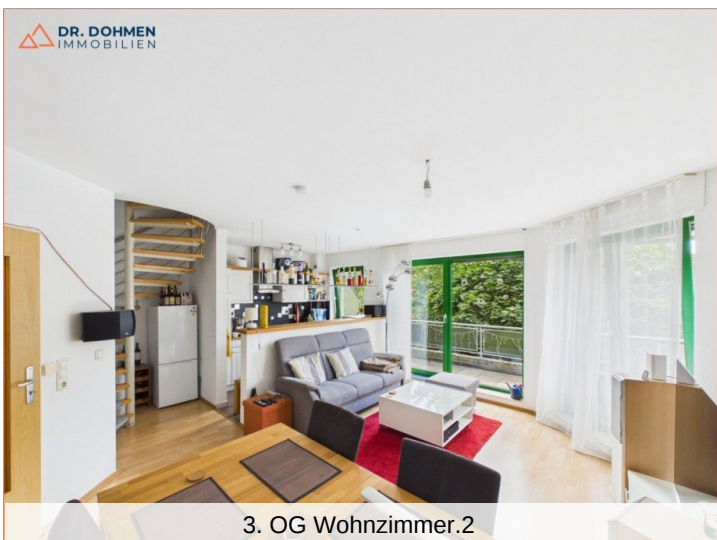
> Objektnummer: 26-089-KK



3. OG Wohnzimmer.1



Balkon OG.2



3. OG Wohnzimmer.2



4.DG Bad



Balkon OG.1



4.DG Flur

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

Hochstraße 128 • 52525 Heinsberg

Tel.: 02452-4004 • Fax: 02452-4007

info@dohmen-immobilien.de • www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-089-KK



4.DG Küche



2. EG Flur



4.DG Wohn-Schlafzimmer



OG Flur



1. EG Flur

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-089-KK



Ansprechpartner:



Herr Martin Spelthann

Telefon: 004924524004

E-Mail:
anfragen-spelthann@dohmen-immobilien.com

Firmendaten:

Angaben gemäß § 5 TMG:

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128
52525 Heinsberg

Vertreten durch:

Geschäftsführer: Martin Spelthann

Kontakt:

Telefon: 02452 4004
Telefax: 02452 4007
E-Mail: info@dohmen-immobilien.de

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.
Registergericht: Amtsgericht Aachen
Registernummer: HRB 10160

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a
Umsatzsteuergesetz:
DE 122 488 926

Aufsichtsbehörde:

Kreis Heinsberg
Valkenburgerstraße 45
52525 Heinsberg

<https://www.kreis-heinsberg.de/>

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur
Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>.
Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren
vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Ihre Notizen:

> Mehrfamilienhaus

> Baesweiler

> 434,15 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-089-KK



AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés zustande. Die Annahme

von Angeboten, die Aufnahme von Verhandlungen sowie jede Verwertung bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

2. Unsere Angebote und Angaben erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht weitergegeben werden.

3. Ist dem Interessenten ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so hat der Interessent uns dies unverzüglich mitzuteilen, unter Angabe der Quelle der Vorkenntnis. Anderenfalls gilt eine von uns schriftlich oder mündlich angebotene Gelegenheit zum Vertragsabschluss als ursächlich.

4. Der im Angebotsschreiben genannte Preis für ein Objekt (Mietzins, Kaufpreis, usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragsschließenden Parteien einen höheren oder niedrigeren Preis für das Objekt vereinbaren, der von dem von uns angegebenen Preis abweicht. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.

5. Eine Provision ist auch dann vom Auftraggeber an uns zu zahlen, wenn nicht er, sondern eine mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundene Person den wirksamen Vertrag abschließt.

6. Eine Provisionspflicht des Auftraggebers entsteht auch, wenn zwischen den Beteiligten mit der von uns entfalteten Tätigkeit in der Folgezeit wirtschaftlich gleichwertige Verträge abgeschlossen werden. Die Provisionspflicht wird auch nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

7. Im Falle eines Verstoßes seitens unseres Auftraggebers oder seitens eines von uns informierten Interessenten ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision in der vereinbarten Höhe verpflichtet, die bei vertragskonformem Verhalten des Auftraggebers oder des Interessenten durch den Nachweis/die Vermittlung des Objektes erzielt worden wäre.

8. Unser Honorar wird unabhängig von behördlichen oder gerichtlichen Genehmigungen bei Vertragsabschluss fällig.

Der Honoraranspruch ist von der Erfüllung des Vertrages nicht abhängig. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns eine Abschrift des durch uns vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

9. Unser Maklerhonorar beträgt, unbeschadet einer etwaigen Provision, die wir mit dem anderen Vertragspartner vereinbaren oder erhalten und zu deren Vereinbarung wir berechtigt sind:

Bei Nachweis oder Vermittlung von Haus-, Grundbesitz und Eigentumswohnungen je 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt;

Bei Nachweis oder Vermittlung von Zwangsversteigerungsobjekten je 3,57% des Zuschlagspreises inkl. MwSt.

10. Falls der Auftraggeber seine Verkaufs-/Vermietungsabsicht während der Vertragslaufzeit aufgibt, hat er einen Aufwändungsersatz hinsichtlich der nachgewiesenen Sachkosten (Exposé, Porto- /Telefon-/ , Fahrkosten usw.) zu erstatten.

11. Bei einer Beauftragung zur inhaltlichen Ausfertigung eines Mietvertrages, ob für Miet- oder Gewerberäume, wird unsererseits keine Haftung übernommen. Unsere Haftung ist im Übrigen auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

12. Abweichende Vereinbarungen werden nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam. Sollten Teile dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, wird hiervon die Gültigkeit der anderen Bedingungen nicht berührt.

13. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Heinsberg.