



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ABi-77121

In der City von Eschweiler !

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

2.469.000,00 €
3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	573,0 m²
Grundstücksfläche	947,0 m²
Gesamtfläche	1.106,0 m²
Anzahl Zimmer	18,0
Anzahl Stellplätze	14,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	2025
Zustand	Vollsanziert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Befeuerng	Luftwärmepumpe
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.07.2034
Energiebedarf	39.7
Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	11.07.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie bietet eine strategisch günstige Lage mit hervorragender Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Umgebung. Die Nähe zu bedeutenden Einrichtungen und Verkehrsanbindungen macht sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle und bequeme Verbindung in die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum ermöglicht. Zudem ist der nächste Bahnhof ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, was den Zugang zu regionalen und überregionalen Zugverbindungen erleichtert.

Für den Individualverkehr ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen sicherstellt. Der nächste Flughafen ist etwa 55 Kilometer entfernt, was sowohl für Geschäftsreisende als auch für internationale Besucher von Vorteil ist.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte und Drogerien sind bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Einkauf erleichtert. Für die medizinische Versorgung sind mehrere Arztpraxen und Apotheken in der Nähe angesiedelt, die eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherstellen.

Zusätzlich bietet die Umgebung eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein, während Parks und Spielplätze für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten macht die Lage auch für Familien attraktiv.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus Verkehrsanbindung, Versorgungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, die sie zu einer lohnenden Investition macht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieser eindrucksvollen Wohn- und Geschäftsimmoblie, die im Jahr 2025 umfassend saniert wird, eröffnet sich Ihnen eine Gesamtfläche von rund 1.100 m², verteilt auf vier Etagen.

Im Objekt Hausnummer 37 befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit mit einer vermietbaren Nutzfläche von insgesamt ca. 74 m². In den Obergeschossen liegen drei Wohnungen mit Größen zwischen 50 m² und 72 m².

In den Hausnummern 39–41 erstreckt sich im Erdgeschoss eine großzügige Gewerbefläche mit einer vermietbaren Nutzfläche von insgesamt ca. 445 m², die teilweise auch das Obergeschoss einbezieht. Darüber hinaus befinden sich in den Obergeschossen drei weitere Wohnungen mit Flächen zwischen 115 m² und 145 m².

Ein besonderes Plus ist der großzügige Kellerbereich, der reichlich Stauraum bietet und sich ideal als Lagerfläche oder zusätzliche Nutzfläche eignet.

Die jährlichen SOLL-Mieteinnahmen betragen ca. 140.000 €.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur als attraktive Kapitalanlage, sondern auch durch ihre funktionale Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und das hohe Entwicklungspotenzial. Eine seltene Gelegenheit, ein hochwertig saniertes Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage zu erwerben.

Ausstattung

+ Alle Highlights auf einen Blick! +

- 2 Gewerbeeinheiten
- Insgesamt 6 Wohneinheiten
- Praktische Raumaufteilung
- Zentrale Lage in Eschweiler
- Helle und moderne Räume
- Vier Garagen & 10 Stellplätze mit eigener Zufahrt

Diese und weitere Highlights warten auf Sie, um bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von sich zu überzeugen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

+ Wichtige Informationen! +

**Sie erreichen uns 24/7:
Telefon: 02452 - 670 66 88**

**FALC Immobilien - Kreis Heinsberg
Geilenkirchener Straße 13-15
52525 Heinsberg**

Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

FALC Immobilien - Ihre Immobilienexperten für jede Region in Deutschland

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)