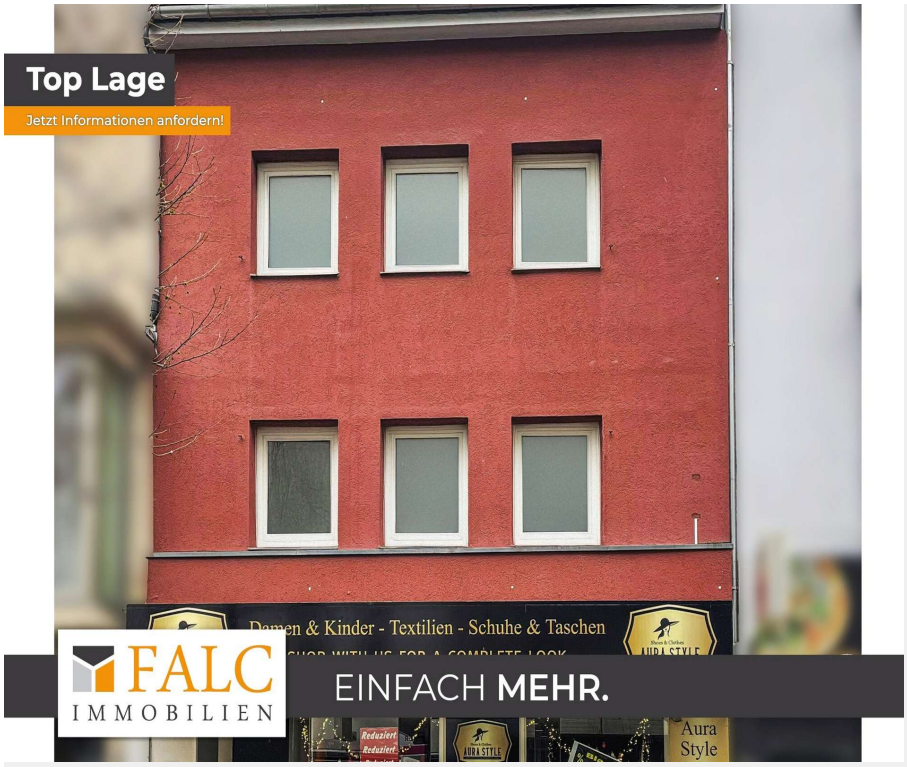
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-BeBe-65366

Mehr sein als scheinen: Attraktive Kapitalanlage Wohn- und Geschäftshaus in begehrter Lage

Eckdaten

Kaufpreis	*649.000,00 €*
Kaufpreis pro m²	*1.495,39 €*
Jahresnettomiete	*43.560,00 €*
Faktor	*14,9*
Provision	*3,57% inkl. MwSt.*
Wohnfläche	*286,0 m²*
Grundstücksfläche	*332,5 m²*
Gesamtfläche	*434,0 m²*
Anzahl Gewerbeeinheiten	*1,0*
Baujahr	*1960*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2022*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Befeuerung	*Gas*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*07.12.2032*
Energiebedarf	*146,4*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*E*
Ausstelldatum	*08.12.2022*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Gewerbe*

Objektbeschreibung

Lage

Diese Wohn- und Gewerbeimmobilie befindet sich in einem dynamischen und gut erschlossenen Umfeld in der Stadt Eschweiler. Die strategisch günstige Lage macht sie besonders interessant für Kapitalanleger, die von einer nachhaltigen Wertentwicklung profitieren möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, da die nächste Bushaltestelle nur ca. 60 m entfernt liegt. Für eine weiter entfernte Anreise verbindet der ungefähr 4 km von der Immobilie gelegene Eschweiler Hauptbahnhof die Stadt effizient mit anderen Regionen. Ihre gute Erreichbarkeit wird durch die Nähe zur Autobahn A4 optimiert, die etwa 3 km entfernt ist und schnellen Zugang zu den Metropolen Aachen und Köln bietet. Der nächste internationale Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 80 km Entfernung ebenfalls gut erreichbar, was die Lage der Immobilie zusätzlich attraktiv macht.

Die wichtige Fußgängerzone bietet die direkte Anbindung an das pulsierende Leben der Stadt. Alle Angebote, die das tägliche Leben erleichtern und ein gutes Umfeld für Geschäftsbetriebe garantieren befinden sich in der direkten Umgebung. Besonders hervorzuheben sind das Stadt-Apotheke, nur ca. 20 m entfernt, ein wichtiger Punkt für die Gesundheitsversorgung und Lieferdienste. Ein weiterer zentraler Punkt ist der Netto Marken-Discount in ca. 100 m Entfernung, der eine bequeme Versorgung mit Lebensmitteln und Haushaltswaren sicherstellt. Nur wenige Schritte weiter, etwa 210 m entfernt, befindet sich das Sankt Antonius Hospital, welches nicht nur für die medizinische Versorgung von Bedeutung ist, sondern auch ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt und damit Potenzial für Geschäftstätigkeiten eröffnet.

Die lokale Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Individualmobilität und eine Vielzahl an verfügbaren Parkmöglichkeiten aus, was die Erreichbarkeit und die Attraktivität der Immobilie zusätzlich fördert. Die Grabenstraße, ein pulsierendes Herzstück von Eschweiler, kombiniert traditionelle Elemente mit modernen Annehmlichkeiten, was sie zu einem idealen Ort für erfolgreiche Investitionsmöglichkeiten im Bereich Gewerbeimmobilien macht.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus
in der 1A Lage der Eschweiler Fußgängerzone.
Das Gebäude verfügt über zwei Etagen und ein ausgebautes Dachgeschoss, ist voll unterkellert und wurde im Jahr 2022 zuletzt in weiten Teilen modernisiert.
Das Haus bietet insgesamt ca. 434 m² Wohn- und Gewerbefläche auf einem Grundstück von ca. 332,5 m².
Das Ladenlokal umfasst 148 m2;
die Wohnungen im 1 OG und 2 OG jeweils 108 m2;
die Dachgeschosswohnung 70 m2.
Zudem bietet ein Anbau ca. 80 m2 Ausbaupotenzial.
Das Gebäude ist bereis in vier Einheiten aufgeteilt, diese werden als Paket veräußert.
Es befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und ist aktuell vollständig vermietet, mit einer jährlichen Mieteinnahme von über 43.000€ ein hochinteressantes Anlageobjekt.

Ausstattung

Das Gebäude war vom Hochwasser 2021 betroffen und wurde 2022 umfassend saniert:
Neue Heizungsanlage, neue Elektroverteilung, Erneuerung Innenputz usw.
Zudem wurde die Wohnung im Dachgeschoss vollständig renoviert.
Die rückwärtige Fassade wurde mit einem Wärmeverbundsystem (100) ausgestattet und neu gestrichen.
Das Ladenlokal wurde 2022 vollständig hell gefliest und verfügt über ein eigenes schönes Bad und einen Lagerraum.
Die Wohnungen verfügen über Laminatböden und sind doppelt verglast.

Sonstiges

Weitere Details und Informationen zur Immobilie erhalten Sie gerne auf Anfrage, bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter keine Innenaufnahmen veröffentlichen können.
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.
Besichtigungen sind nur nach Vorlage eines Kapitalnachweises möglich.

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

Als regionale und erfahrene Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service an und unterstützen auch Sie, kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro
Ihre Ansprechpartner:
Renate Pregel und Bernd Benien
FALC Immobilien Eschweiler
Englerthstrasse 21
52249 Eschweiler
Tel: 0800/6460646 (kostenlos)
renate.pregel@falcimmo.de
bernd.benien@falcimmo.de

Melden Sie sich einfach, wir freuen uns auf Sie!

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

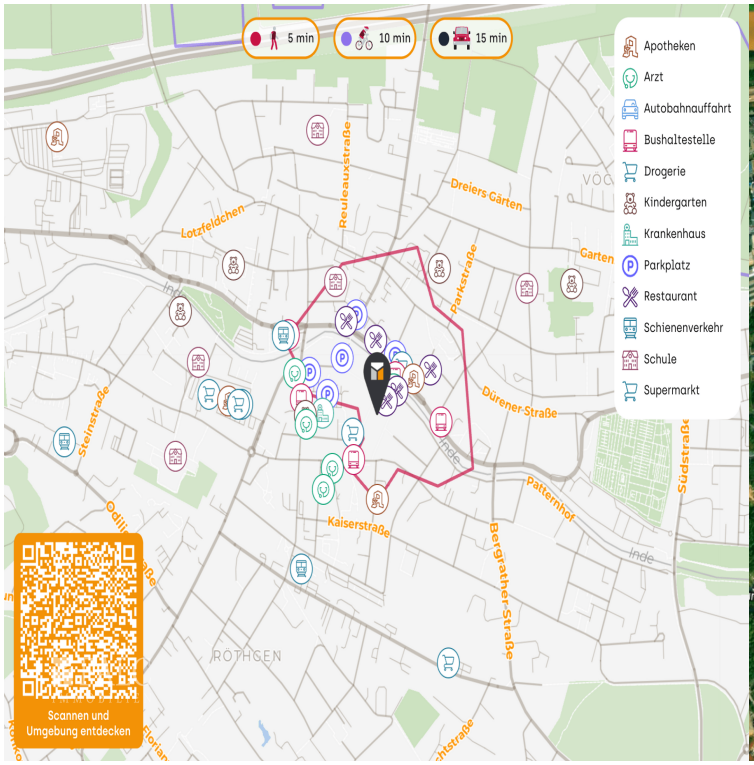
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
weishaupt
FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



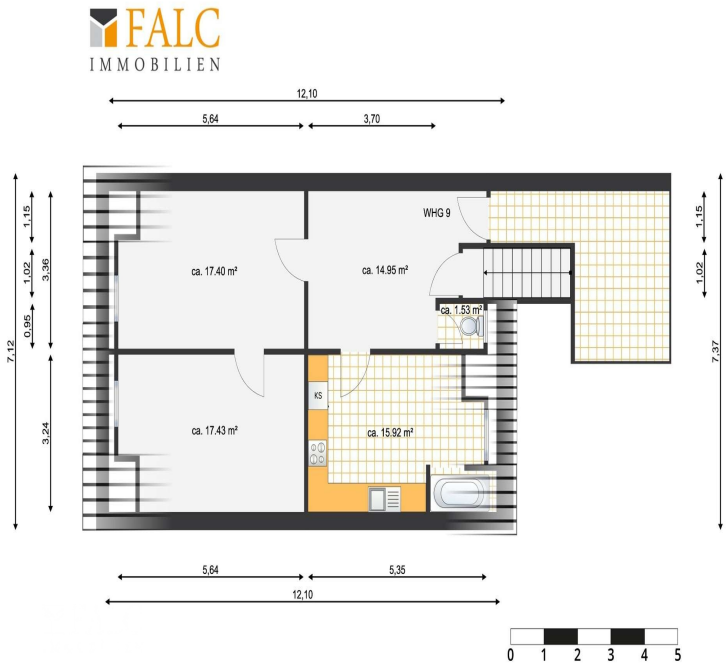
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

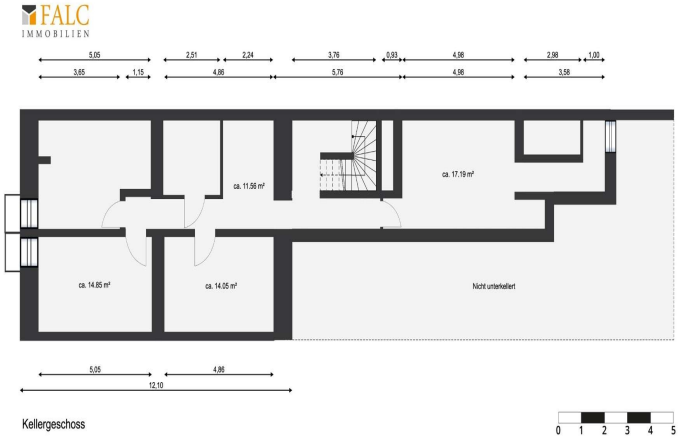
Online ansehen

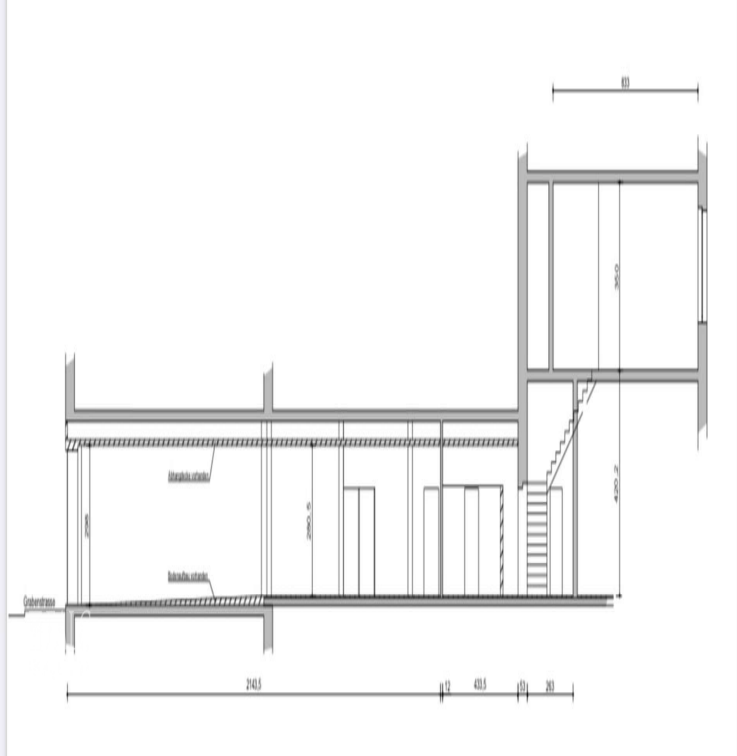
FALC
IMMOBILIEN
ca. 6,50 m²
ca. 12,50 m²
ca. 107,00 m²
ca. 17,50 m²
12,00 m²
1,25
7,24
8,36
6,64
11,15
4,715
3,33
0,87
21,43
4,34
2,63
0 1 2 3 4 5

FALC
IMMOBILIEN
36,52
5,64
5,48
5,49
3,45
4,86
1,23
8,26
ca. 35,90 m²
ca. 11,96 m²
ca. 23,51 m²
ca. 6,02 m²
WHG 3
ca. 3,73 m²
ca. 11,75 m²
ca. 13,24 m²
ca. 15,07 m²
ca. 1,50 m²
ca. 33,91 m²
12,10
13,89
2,43
7,19
10,52
0 1 2 3 4 5

FALC
IMMOBILIEN
36,52
5,64
5,48
5,49
3,45
4,86
9,72
Heizung
ca. 36,90 m²
ca. 11,96 m²
ca. 23,51 m²
ca. 6,02 m²
WHG 2
ca. 3,73 m²
ca. 11,75 m²
ca. 13,24 m²
ca. 61,99 m²
12,10
13,89
10,52
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
12,10
5,64
3,70
WHG 9
ca. 17.40 m²
ca. 14.95 m²
ca. 1.53 m²
KS
ca. 17.43 m²
ca. 15.92 m²
1,15
1,02
0,95
3,36
3,24
7,12
7,37
5,64
5,35
12,10
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
ca. 11.56 m²
ca. 17.19 m²
ca. 14.85 m²
ca. 14.05 m²
nicht unterkellert
5,05
4,86
12,10
Kellergeschoss
0 1 2 3 4 5



222,5
108
194,5
723,5
bestehendes Werbebanner
Grafik erneuert