



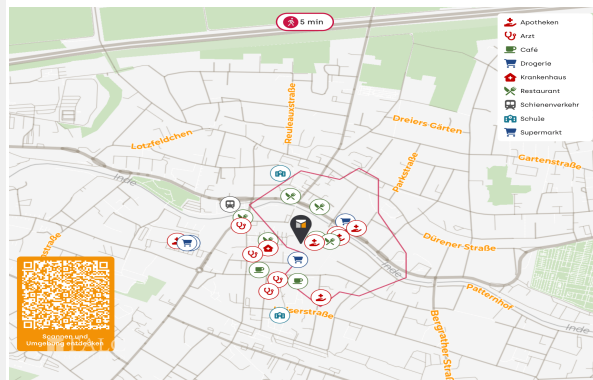
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt Informationen anfordern!



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-BeBe-74086

Central: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Eckdaten

Kaufpreis

229.000,00 €

Kaufpreis pro m²

823,74 €

Provision

3,57% 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	158,0 m²
Grundstücksfläche	215,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1939
Zustand	Renovierungsbedürftig
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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

Ihre neue 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 Wohnen und Gewerbe.

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 eine erfolgreiche Gewerbeimmobilien 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

Ihr neues Wohn- und Geschäftshaus central in der Fussgängerzone von Eschweiler gelegen, bietet erstklassige Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu realisieren.

Die Gewerbefläche von ca. 120 m2 grenzt an einen kleinen Gartenbereich.

Die Wohnfläche von ca. 158 m2 erstreckt sich über zwei Stockwerke und das ausgebaute Dachgeschoss, diese ist über einen separaten Hauseingang erreichbar. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, jede Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse.

Ihr neues Wohn- und Geschäftshaus wird ab September 2025 vollständig frei, somit können Sie es nach Ihren Wünschen gestalten.

Das Zweifamilien Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1936 wurde 1976 umfassend umgebaut und in 1986 das Dachgeschoss ausgebaut.

Nach der Flut 2021 erfolgte eine Teilrenovierung, im Erdgeschoss wurde der Fussbodenaufbau und der untere Teil des Wandputzes zu Trockenzwecken entfernt. Eine neue Zentralheizung und eine Wasserhebeanlage wurden im Keller installiert. Stromanschlüsse wurden teilweise erneuert. Je nach Branche bietet sich Ihnen hier eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit.

Ausstattung

Ihr Wohn- und Geschäftshaus verfügt über zwei Wohneinheiten mit jeweils einem Bad und einer Terrasse, zwei eigenen Kellerräumen und einem separaten Eingang.

Die Gewerbeeinheit verfügt über ein separates WC (ausbaufähig), direkten Zugang zum eigenen Garten und den eigenen Kellerräumen, die sich auch zur Nutzung als Büro, Werkstatt oder Lager eignen.

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sind Sie an dieser aussergewöhnlichen Immobilie interessiert, dann melden Sie sich gerne bei uns. Haben Sie bitte Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur nach Vorlage eines Solvenznachweises organisieren können.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

*Sie besitzen eine Immobilie und planen diese zu verkaufen oder zu vermieten?
Dann sind Sie bei uns genau richtig:
Vollkommen unkompliziert!*

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!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

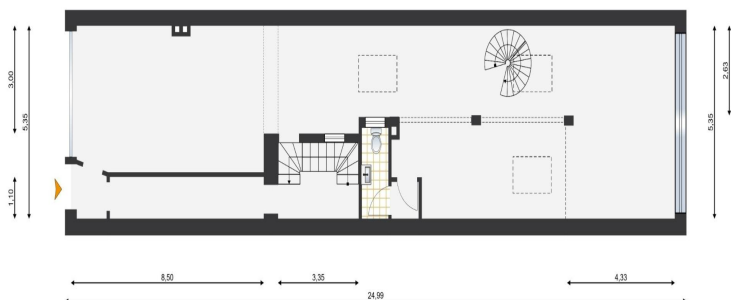


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

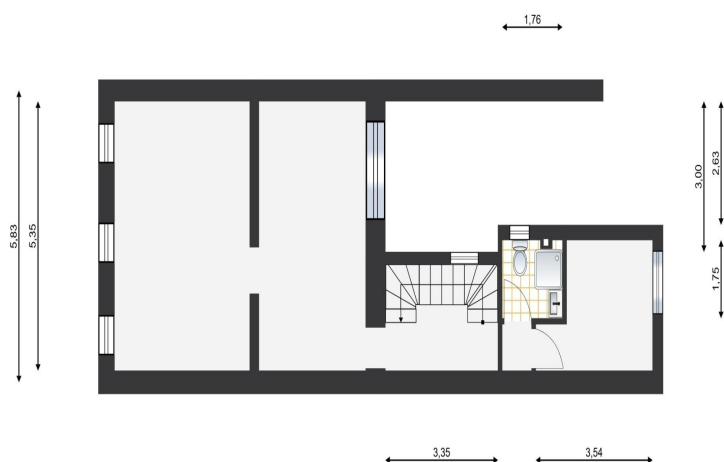


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

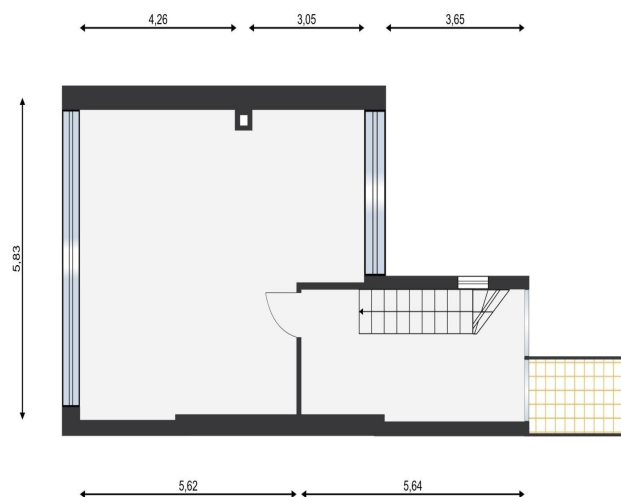
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

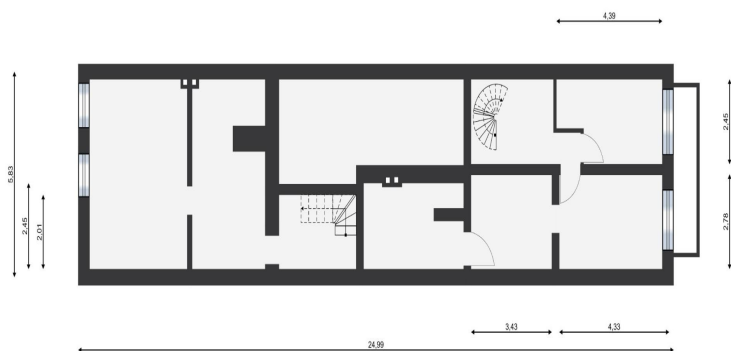


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)