



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GOe-38876

Let's go!!

Eckdaten

Kaufpreis	375.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.031,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis 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	387,0 m²
Grundstücksfläche	234,0 m²
Bürofläche	387,0 m²
Anzahl Zimmer	16,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Baujahr	1908
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
DV Verkabelung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.06.2034
Energiebedarf	242,0
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	07.06.2024
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

Die Immobilie liegt in Kohlscheid, einem Stadtteil von Herzogenrath im Kreis Aachen.

Nahe dem Objekt befindet sich der Kohlscheider Markt an dem sich Cafés, Bars, Restaurants, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden. Weiterhin liegt die Immobilie direkt am Naherholungsgebiet Wurmatal, welches zahlreiche Wanderwege sowie Ausflugsmöglichkeiten zur Burg Wilhelmstein oder dem Teuter Hof ermöglicht.

Kohlscheid verfügt über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Mehrere Buslinien der ASEAG verbinden Kohlscheid mit den Orten Herzogenrath, Laurensberg, Würselen, Richterich sowie der Stadt Aachen.

Vom Bahnhof Kohlscheid befährt man die Strecke Aachen-Mönchengladbach bis nach Duisburg sowie das Euregio Gebiet Heerlen, Alsdorf, Herzogenrath, Aachen und Stolberg. Die Autobahn A4 Anschlussstelle Aachen Laurensberg ist unmittelbar erreichbar.

Verschiedene Vereine sind in Kohlscheid vertreten, wie der Leichtathletikverein, Fußballverein, Schwimmverein und ein Schwimmclub.

Für Freizeitaktivitäten stehen der Superfly Trampolinpark, die Derby Arena und viele Rad- und Wanderwege zur Verfügung.

Sehenswert ist dort auch die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Katharina.

Ärzte, Banken und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig bzw. mit dem Auto/ Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung

Die Lage macht's.

Hier kommen Sie garantiert vorbei.

Zum Verkauf steht ein attraktives, teil vermietetes Geschäftshaus, erbaut 1908 in begerter Lage von Kohlscheid.

Die gepflegte Immobilie bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Bei einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt ca. 387 m², die sich auf ein Grundstück von ca. 234 m² verteilt, ergeben sich nach Angaben des Eigentümers folgende Flächen und monatliche Mieten:

Einheiten. Fläche. Grundmiete. Miete m²

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

(GE1) – Einzelhandel 35m².

(GE1) – Produktionsfläche 150m² 1500,00 € 8,10 €

(WE1) – 1. Obergeschoss. 76m² 532,00 € 7,00 €

(WE2) – 2. Obergeschoss. 76m² 532,00 € 7,00 €

(WE3) – Dachgeschoss 50m² 350,00 € 7,00 €

Summe: 387m² 2.914,00 €

Derzeitiger Ertrag liegt monatlich bei (netto kalt) 2914,00 €

Jahresrohertrag beträgt 34.968,00 € zzgl. 20 % Mietanpassung möglich.

Derzeit sind alle Wohneinheiten vermietet, mit Ausnahme des Dachgeschosses. Die Gewerbeinheit ist seit dem 01.05.2025 weiterhin als Fleischerei vermietet. Der Mietvertrag läuft bis zum 30.05.2030.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bietet eine Gewerbefläche von ca. 185m², aufgeteilt in ca. 35m² Verkaufsfläche, Nebenräume mit separatem Eingang, sowie einen separaten Treppenhauszugang zu den Wohnungen.

Obergeschoss:

Das gepflegte Haus verfügt im ersten und zweiten Obergeschoss über zwei gepflegte Dreizimmerwohnungen.

Sie verfügen über einen Flur mit Zugang zu allen Zimmern, eine Küche, ein Badezimmer, ein helles und geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss des Hauses wurden zwei geräumige Zimmer und ein sonniges Badezimmer mit Dusche gestaltet.

Es besteht eine Erweiterungsreservierung für zwei weitere Zimmer zur Vergrößerung der Wohnfläche.

Sie möchten weitere Informationen? - Lassen Sie sich bei einem Besuch inspirieren!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Links erbauter Reihenendhaus

- **mitten im Ortskern von Herzogenrath-Kohlscheid (Markt)**
- **Ideal auch für Existenzgründer**
- **Grundstück ca.234,m2 im gesamten bebaut**
- **adäquate Wohnungsgrößen zur Vermietung**
- **Steigerungspotenzial der Mieteinnahmen der Wohnbereiche**
- **zentrale Wohnlage**
- **hervorragende Busanbindungen**
- **dreigeschossiges Gebäude**
- **Satteldach in Holzkonstruktion**
- **Fenster mit Zweifachverglasung**
- **Erweiterungspotenzial der Wohnfläche des Dachgeschosses**
- **Bodenbeläge in Parkett, Laminat und Fliesen**
- **Tageslichtbäder**

Gewerbe:

- **Verkaufsfläche ca.35m2**
- **Büro/Küche/Lager/Produktionsraum/ Kühlraum ca.150m2**
- **attraktive Schaufensterfront für Geschäftspräsentation**
- **moderne Anpassungen im Inneren für zeitgemäßen Komfort**
- **2014 kernsaniert, neuester Stand**
- **Das Inventar im Gewerbe kann gegen Aufpreis erworben werden**
- **Bodenfliesen**
- **Verkaufstheke, Kühltheke, Kühlhaus, Räucherammer**
- **Fußbodenheizung im Verkaufsraum**
- **Toreinfahrt als Garage sowie der Anlieferung**
- **laufende Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen**
- **2001 Umbau Verkaufsraum**
- **2002 Wohneinheiten saniert sowie modernisiert**
- **2010 neue Elektrik**
- **2014 Erdgeschoss Hofüberdachung mit neuem Dach, neue Elektrik**
- **2014 Brandschutz, Abwasserkanalisation, neueste Technik**
- **2017 Ölzentralheizung**
- **2018 neues Rolltor**
- **2018 Fassade erneuert**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

***Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie überlegen, Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen?
Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren umfangreichen Service
und unterstützen Sie gerne bei der Vermarktung Ihrer Immobilie.***

***Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:
52062 Aachen
Theaterstraße 46
kostenlose Hotline: 0800 646 0 646***

***Ihre Ansprechpartnerin:
Gülhan Özdemir
Mobil: 0151-25674368
guelhan.oezdemir@falcimmo.de***

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

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

[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

[Online ansehen](#)



WP



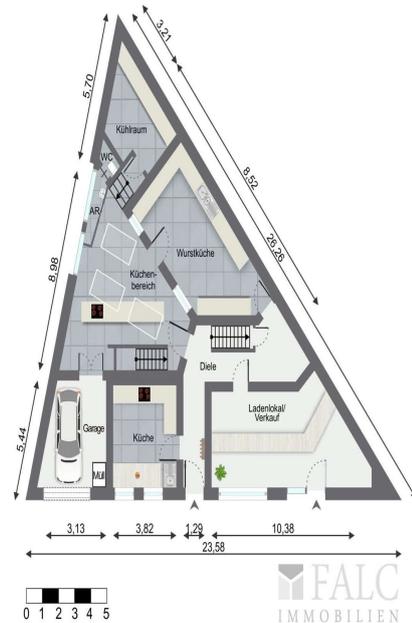
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

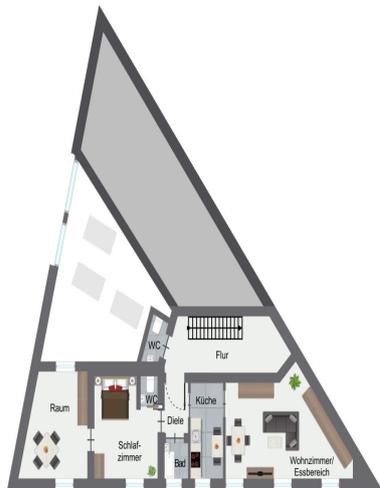


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

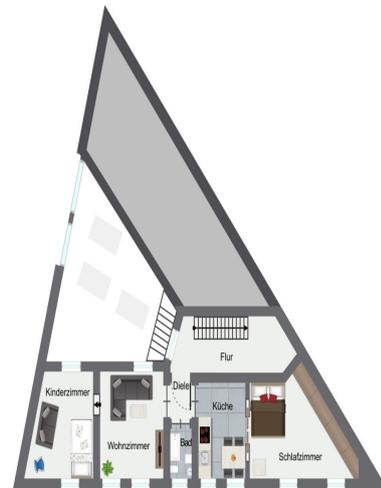
IMMOMANAGER

1. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN

2. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

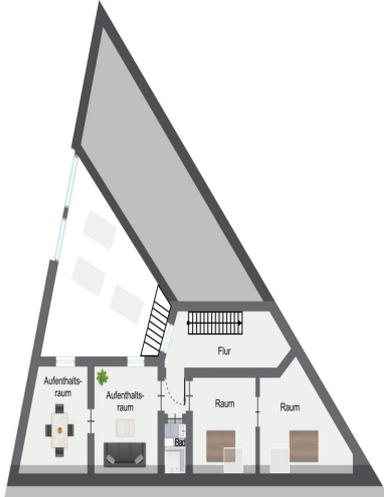


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Dachgeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)