



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GOe-39507

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
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1908
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster, Dusche
Bodenart	Parkett, Teppich, Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
DV Verkabelung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.06.2034
Energieträger	Öl
Stromwert	395.7
Wärmewert	144.5
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	16.10.2023
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 Wurmtal, 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.

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

Die Lage macht's.

Hier kommen Sie garantiert vorbei.

Zum Verkauf steht ein attraktives, teil vermietetes Geschäftshaus, erbaut 1908 in beehrter 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

(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

Das gepflegte Haus verfügt im ersten und zweiten Obergeschoss über zwei gepflegte Dreizimmerwohnungen. Im Dachgeschoss des Hauses wurden zwei geräumige Zimmer mit Erweiterungspotenzial.

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Links erbauter Reihenendhaus

- **Arbeiten und Wohnen in einem Haus plus Mietwohnungen**
- **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 Wohneinheiten**
- **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**
- **2014 kernsaniert, neuester Stand**
- **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**

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

Sonstiges

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angaben Ihres vollständigen und richtigen Namen unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2980716?accessKey=6563>

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 überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

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

**Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen
Theaterstraße 46
52062 Aachen**

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

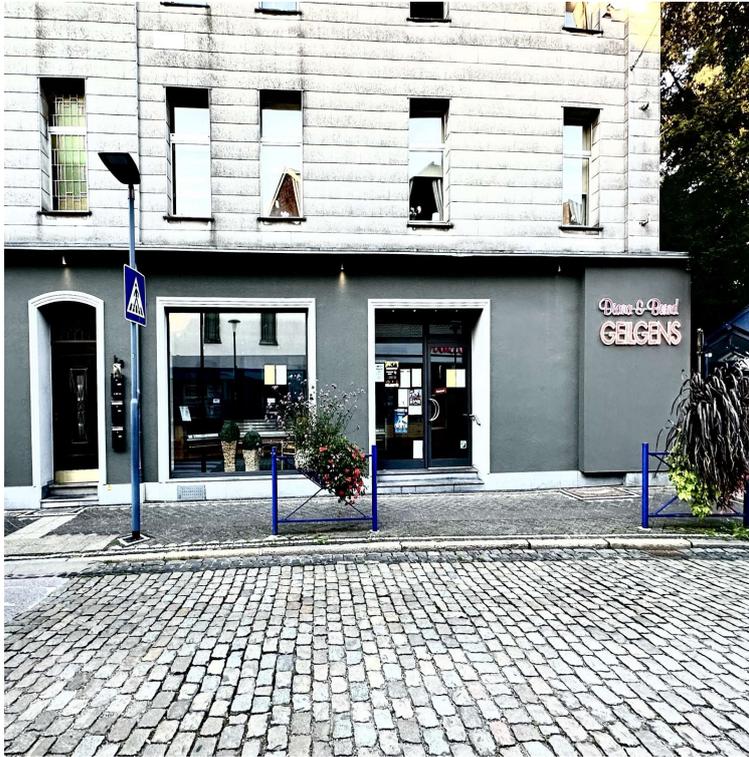
[Online ansehen](#)



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

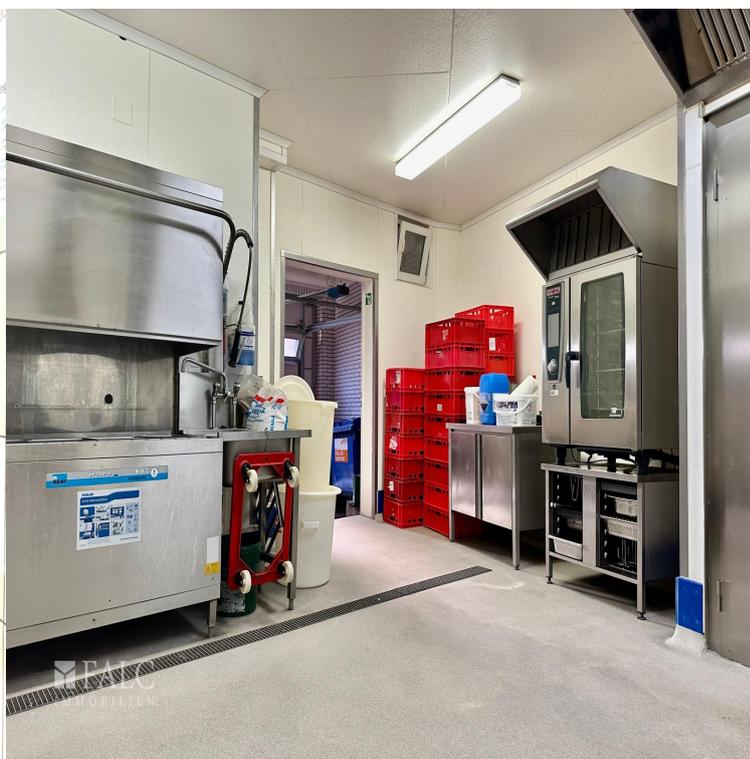
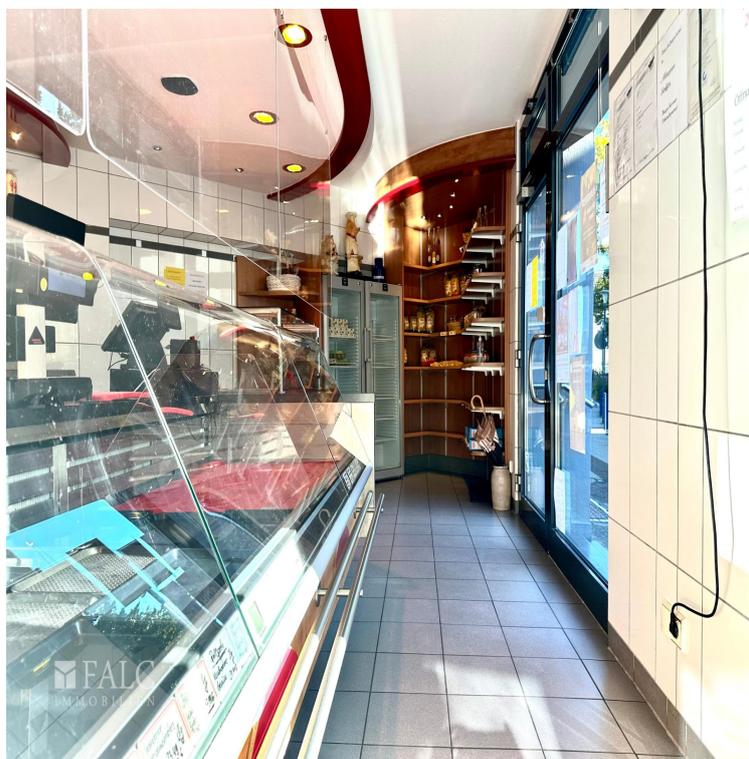
[Online ansehen](#)



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

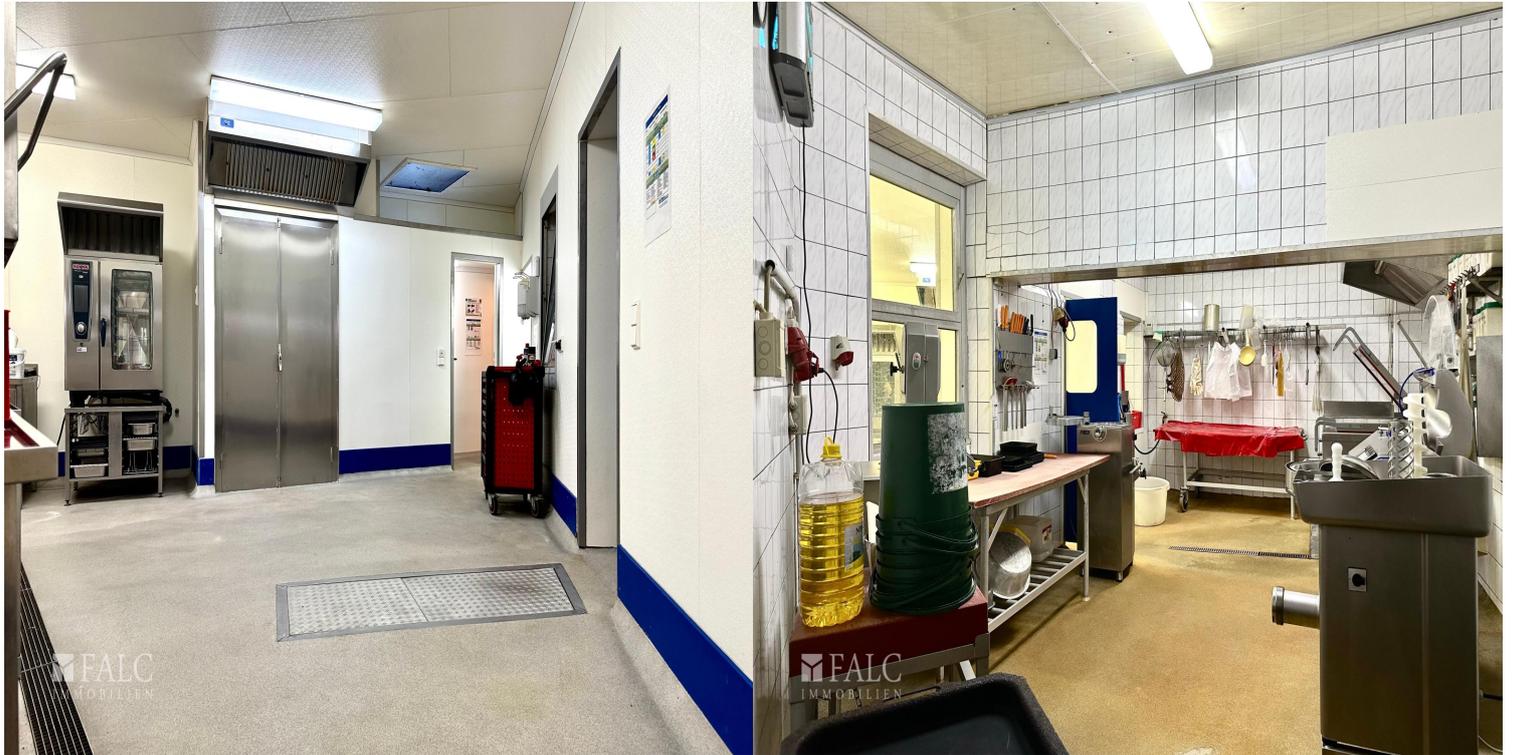
[Online ansehen](#)



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

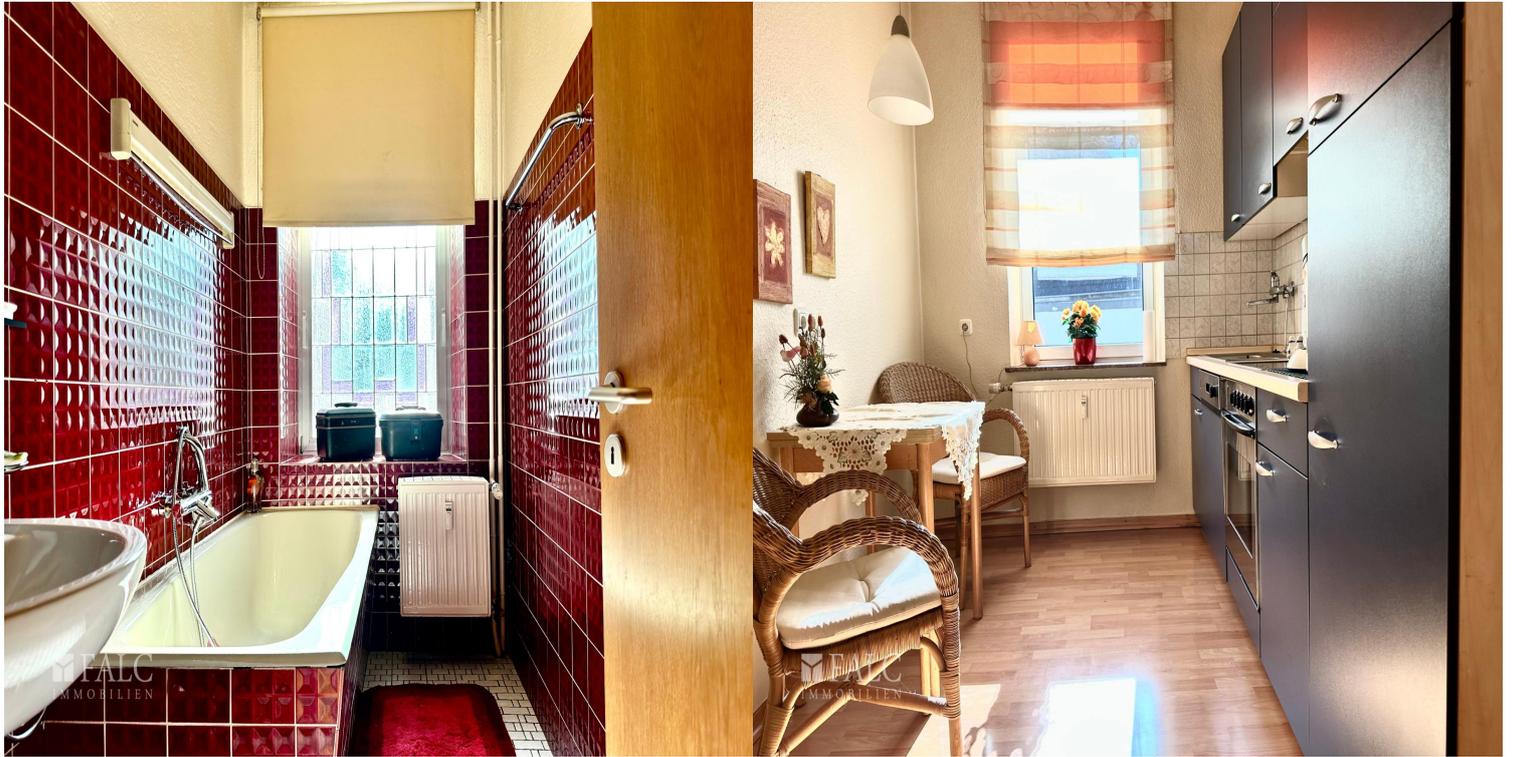
[Online ansehen](#)



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 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

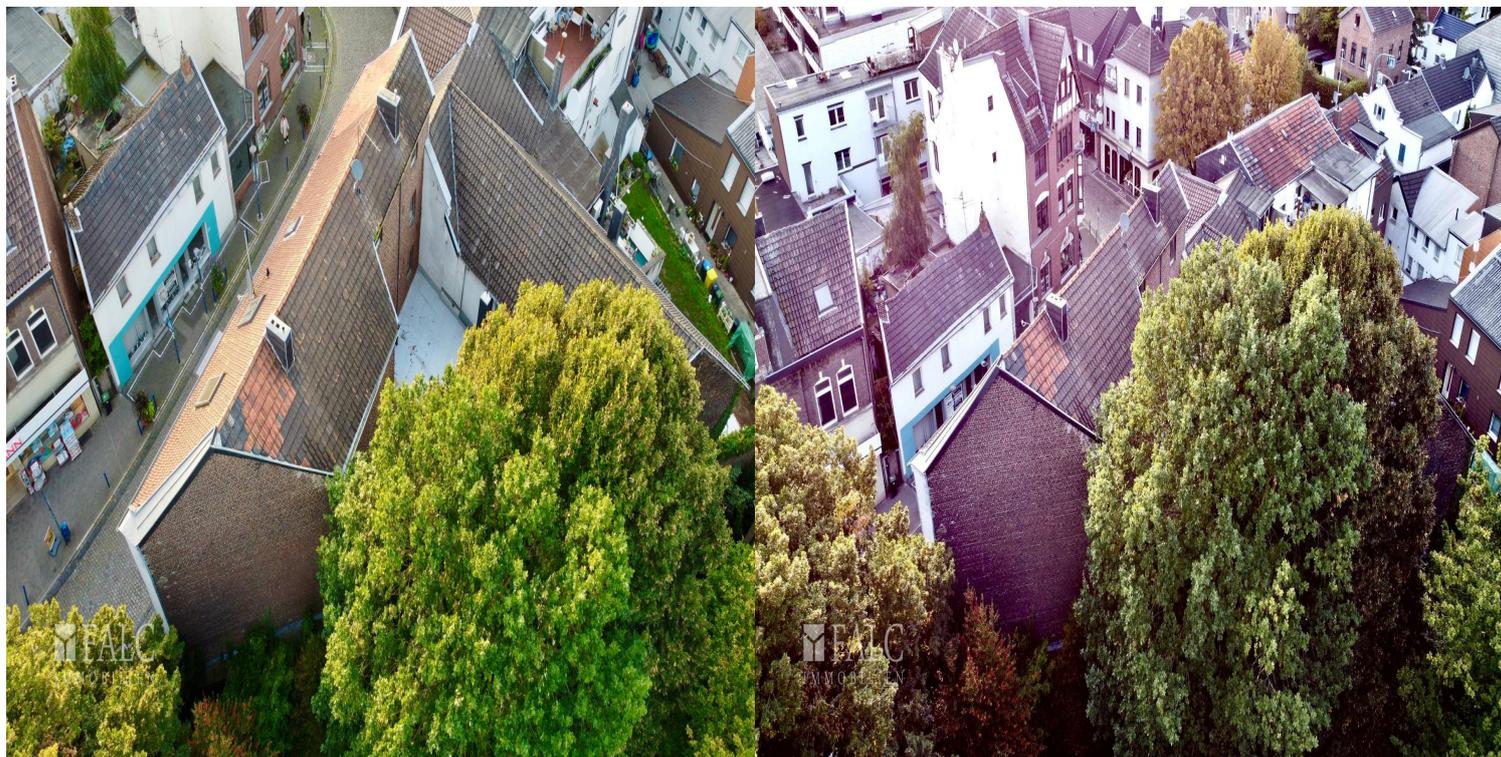
[Online ansehen](#)



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](#)

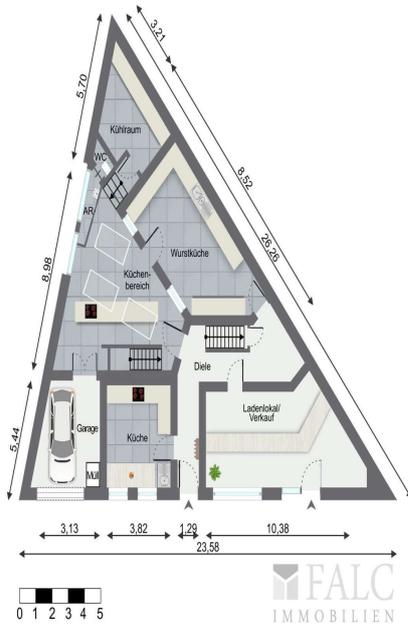


WP Immo Manager

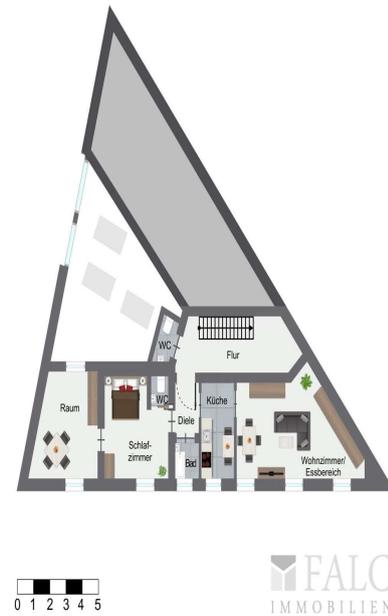
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

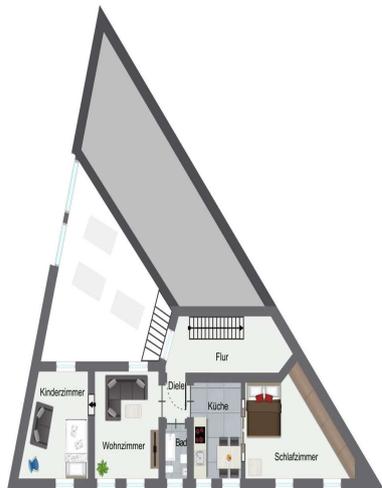


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

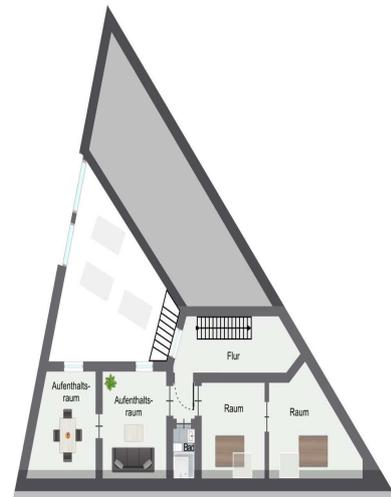
IMMOMANAGER

2. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN

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](#)



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](#)