



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-58995

Genehmigter Ausbau statt Neubau - Setzen Sie neue Maßstäbe in Stolberg-Mitte!

Eckdaten

Kaufpreis

599.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 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	593,4 m²
Nutzfläche	593,4 m²
Grundstücksfläche	410,0 m²
Gesamtfläche	593,4 m²
Anzahl Zimmer	15,0
Anzahl Schlafzimmer	9,0
Anzahl Badezimmer	6,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	6,0
Letzte Modernisierung	2021
WG-Geeignet	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Alles vor Ihrer Haustüre! Die Rathausstraße ist das Zentrum der Stadt Stolberg.

Die Umgebung ist geprägt durch eine gute Verkehrsanbindung und einer Vielzahl von nahegelegenen Punkten des täglichen Bedarfs, was das Leben hier besonders angenehm und praktisch macht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie mehrere Ärzte, darunter auch das medizinische Versorgungszentrum der Stadt Stolberg. Auch ist für eine optimale Gesundheitsversorgung mit dem Bethlehem Krankenhaus und den nahegelegenen Apotheken bestens gesorgt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Gleich mehrere Bushaltestellen befinden sich fußläufig

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

erreichbar, darunter "Rosental" und "von-Werner-Straße". Der Stolberg Mühlener Bahnhof und Stolberg Rathaus Bahnhof bieten eine schnelle Anbindung an das regionale Bahnnetz. Autobahn-Anschlüsse in alle Richtungen sind in nur 10 bis 15 Minuten erreicht. Die Aachener Innenstadt ist nur knapp 20 Fahrminuten entfernt. Zudem sind Sie über die nahegelegene Autobahn ideal ans überregionale Straßennetz angeschlossen.

Familienfreundlichkeit steht hier hoch im Kurs: Zahlreiche Schulen wie die Städtische Gesamtschule Stolberg oder das Ritzefeld-Gymnasium sowie mehrere Kindergärten sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Auch Spielplätze und diverse Sportstätten sind vorhanden und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt.

Für den kulinarischen Genuss stehen mehrere Restaurants in der Nähe zur Auswahl. Auch für den täglichen Einkauf ist gesorgt, mit Supermärkten wie einem in etwa 193 m und einem mehreren bekannten Discounter-Ketten z.B. in rund 304 m Entfernung.

Die mächtige, trutzige Burg, Wahrzeichen der Stadt und kulturelle Begegnungsstätte, erhebt sich über der historischen Altstadt. Die einzigartigen Kupferhöfe und alten Kirchen sind Zeitzeugen der wirtschaftlichen Entwicklung und Blütezeit Stolbergs im 17. und 18. Jahrhundert. Heute anspruchsvoll saniert und gepflegt lockt nicht nur die Altstadt, sondern auch die historischen Ortskerne die Besucher. Als Tor zur Eifel ist Stolberg auch der ideale Ausgangspunkt für Ihre Streifzüge durch eine vielfältige Region. Erleben Sie Naherholung in einer intakten Natur inmitten herrlicher Wälder und ursprünglicher Landschaften.

Diese zentrale Lage verbindet den komfortablen und aktiven Lebensstil mit hervorragender Infrastruktur und zahlreichen Freizeitangeboten. Hier finden Sie alles, was das städtische Leben zu bieten hat, in direkter Reichweite.

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

Verwirklichen Sie sich Ihre Pläne von einem Wohn-/Geschäftshaus in zentraler Lage von Stolberg, Rathausstraße, Ecke Schellerweg!

Ihr neues Projekt eignet sich als Kapitalanlage oder zur teilweisen Selbstnutzung.

Aktuell finden Sie das Haus als erweiterten Rohbau ohne Denkmalschutz.

Zur besseren Planungssicherheit für Sie als Käufer hat der aktuelle Eigentümer bereits eine umfangreiche Baugenehmigung nebst diverser Anlagen bei der Stadt Stolberg erwirkt.

Die genannten 593,39 Quadratmeter bilden sich aus der gesamten Wohn-/ und Nutzfläche des Hauses.

Sie erwerben:

- Ein genehmigtes Bauvorhaben zum Ausbau von:

6 Wohnungen auf 3 Etagen mit Größen zwischen 41,69 m² und 83,66 m²

-> insgesamt ca. 384,88 m² Wohnfläche

1 Gewerbefläche im Erdgeschoss mit insgesamt ca. 208,51 m² (genehmigt als Arztpraxis / Augenklinik)

-> insgesamt ca. 208,51 m² Nutz-/Gewerbefläche

Die Wohnungen bestehen im Detail aus:

WE 1 : 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Dachterrasse, ca. 83,32 m²

WE 2: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Dachterrasse, ca. 49,26 m²

WE 3: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon, ca. 83,66 m²

WE 4: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon, ca. 51,23 m²

WE 5: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon, ca. 75,72 m²

WE 6: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Austritt, ca. 41,69 m²

Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum inklusive einem allgemeinen Technikraum und einem größeren Keller für die Gewerbefläche.

Über den Schellerweg erreichen Sie bequem über Ihre eigene Durchfahrt den Innenhof des Hauses. Hier bietet sich die Möglichkeit von zusätzlichen 3 Stellplätzen z.B. für Besucher oder Mitarbeiter der Praxis.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss präsentiert sich Ihnen mit einem großen, repräsentativem Grundriss. Die entstehende Praxis überzeugt ihre zukünftigen Kunden beispielsweise mit großen

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

Wartebereichen, diversen Untersuchungsräumen, Laserraum, einem geräumigen OP-Bereich sowie einem Rollstuhlzugang über den Innenhof.

Das zentrale Treppenhaus verbindet alle Etagen des Hauses. Hierüber gelangen Sie sowohl in den Keller, als auch in die beiden Obergeschosse mit jeweils 2 Wohnungen pro Etage.

Die schöne Fassade kann erhalten bleiben - hier sind sicherlich nur kleinere Maßnahmen notwendig.

Nutzen Sie die zentrale Lage und die Vorarbeit des Verkäufers, um Ihre Wünsche in die Tat umzusetzen.

Gerne beantworten wir Ihnen ggfs. gemeinsam mit dem Architekturbüro Ihre Fragen zur Immobilie - 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

Ausstattung

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1900 in solider Massivbauweise errichtet.

Nach den Flutereignissen in 2021 wurde das Haus vollständig entkernt. Anschließend hat sich der Eigentümer entschlossen, das Haus mit Unterstützung eines renommierten, regionalen Architekturbüros neu zu planen und den Ausbau genehmigen zu lassen.

Die Vorarbeit des Verkäufers ist umfangreich und enthält unter anderem:

- Baugenehmigung zum Ausbau von 1 Arztpraxis (Augenklinik) im Erdgeschoss und 6 Wohnungen*
- Brandschutzkonzept*
- Schallschutznachweis*
- Statische Berechnungen*
- Wärmeschutznachweis*

Der gesamte Dachstuhl inklusive Dacheindeckung wurde ca. 2021 von einem Fachbetrieb erneuert.

Das Haus steht trotz der sehr ansehnlichen und repräsentativen Fassade nicht unter Denkmalschutz.

Bis auf die Außen- und Innenwände obliegt es nun Ihnen, die Fertigstellung gemäß der Baugenehmigung zu übernehmen.

Sollten Sie Änderungen an dem genehmigten Vorhaben wünschen, sind diese von Ihnen oder Ihrem Architekten mit dem Bauamt abzustimmen und ggfs. nachzugenehmigen.

Gerne steht Ihnen das derzeitige Planungs- und Architekturbüro bei weiteren Fragen zur Verfügung.

Haben Sie Mut und packen Sie es an - Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.

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.

Ihr Ansprechpartner:

Kai Alihodzic (0800 646 0 646)

Immobilienkaufmann (IHK)

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

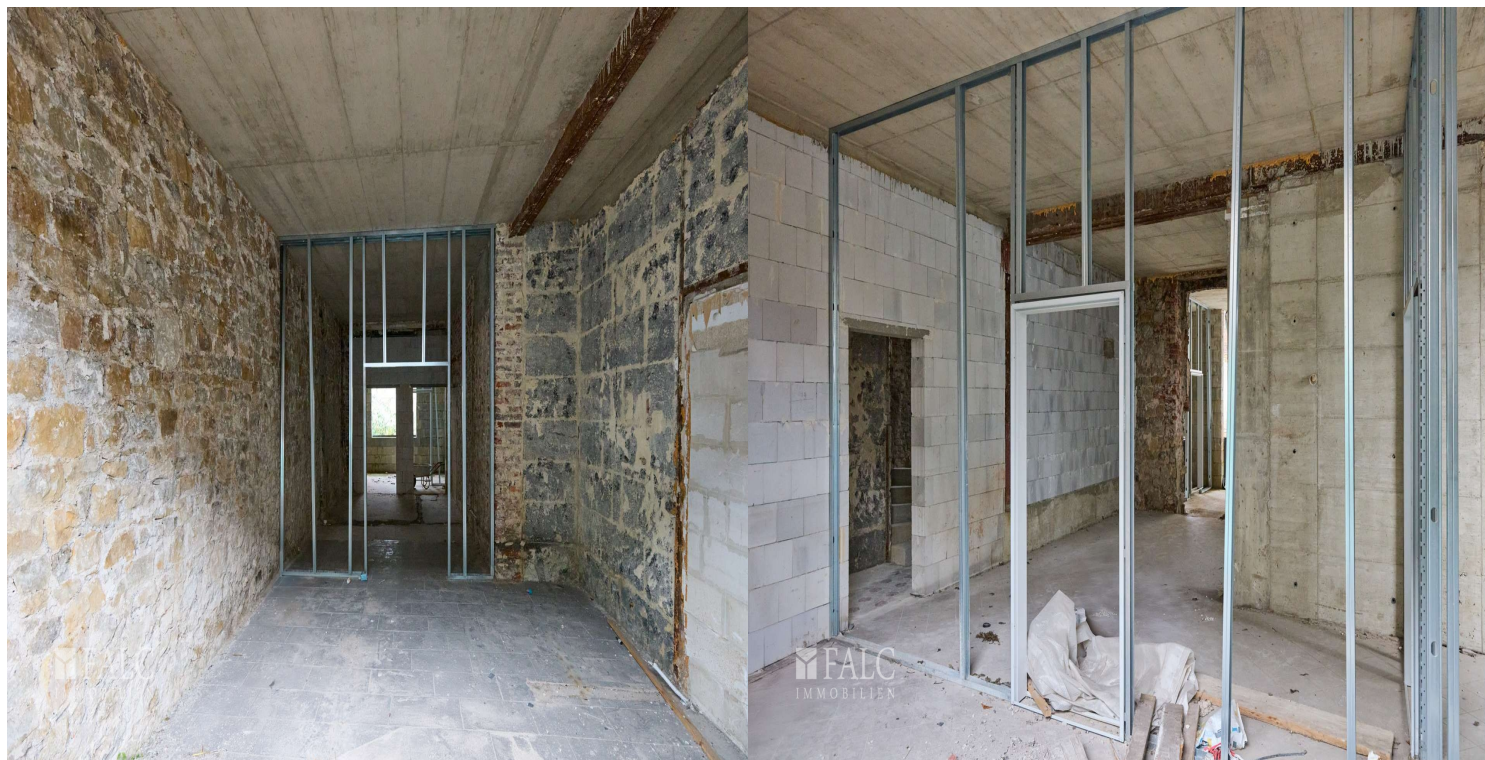
[Online ansehen](#)



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](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](#)



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](#)