



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MA-70198

***In der City von Eschweiler !***

**Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>2.469.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.233,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>573,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>947,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.106,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>18,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>12,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.07.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>39,7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stromwert</b>	<b>39.7</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>39.7</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.07.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Diese Immobilie bietet eine strategisch günstige Lage mit hervorragender Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Umgebung. Die Nähe zu bedeutenden Einrichtungen und Verkehrsanbindungen macht sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle und bequeme Verbindung in die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum ermöglicht. Zudem ist der nächste Bahnhof ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, was den Zugang zu regionalen und überregionalen Zugverbindungen erleichtert.*

*Für den Individualverkehr ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen sicherstellt. Der nächste Flughafen ist etwa 55 Kilometer entfernt, was sowohl für Geschäftsreisende als auch für internationale Besucher von Vorteil ist.*

*In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte und Drogerien sind bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Einkauf erleichtert. Für die medizinische Versorgung sind mehrere Arztpraxen und Apotheken in der Nähe angesiedelt, die eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherstellen.*

*Zusätzlich bietet die Umgebung eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein, während Parks und Spielplätze für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten macht die Lage auch für Familien attraktiv.*

*Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus Verkehrsanbindung, Versorgungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, die sie zu einer lohnenden Investition macht.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

**Beim Betreten dieser beeindruckenden Wohn- und Geschäftsimmoblie, die 2025 saniert wird, eröffnet sich Ihnen eine großzügige Fläche von ca. 1100m<sup>2</sup>, die sich über insgesamt 4 Etagen erstreckt.**

**In dem Objekt mit der Hausnummer 37 befinden sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit und in den Obergeschossen drei Wohnungen zwischen 50m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>.**

**In den Hausnummern 39-41 befinden sich im Erdgeschoss eine große Gewerbeeinheit, die sich auch auf einen Teil des Obergeschosses erstreckt, sowie weitere 3 Wohnungen mit einer Größe von je 115 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup>.**

**Ein weiteres praktisches Merkmal dieser Immobilie ist der geräumige Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Beispielsweise als großzügige Lagerfläche.**

**Die Mieteinnahmen (SOLL) p.a. betragen ca. 128.000€.**

**Diese Immobilie bietet nicht nur eine hervorragende Investitionsmöglichkeit, sondern auch ein Zuhause, das modernen Ansprüchen gerecht wird. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Materialien machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.**

## **Ausstattung**

**+ Alle Highlights auf einen Blick! +**

- 2 Gewerbeeinheiten
- Insgesamt 6 Wohneinheiten
- Praktische Raumaufteilung
- Zentrale Lage in Eschweiler
- Helle und moderne Räume

**Diese und weitere Highlights warten auf Sie, um bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von sich zu überzeugen!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### **Sonstiges**

**+ Wichtige Informationen! +**

**Sie erreichen uns 24/7:  
Telefon: 02452 - 670 66 88**

**FALC Immobilien - Kreis Heinsberg  
Geilenkirchener Straße 13-15  
52525 Heinsberg**

***Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.***

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

***FALC Immobilien - Ihre Immobilienexperten für jede Region in Deutschland***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

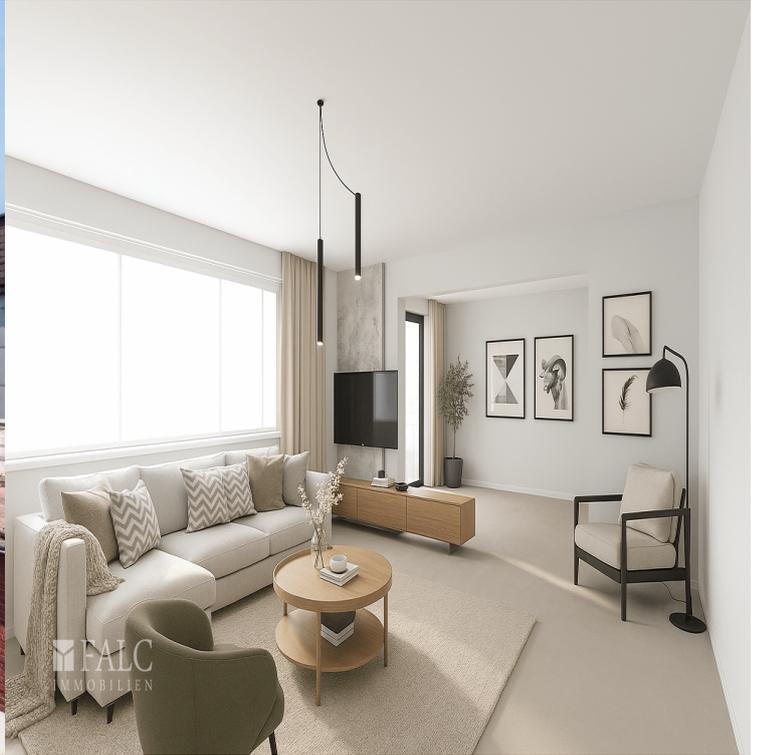
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)