



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PaGe-38230

**Top-Grundstück / Attraktive Gewerbeimmobilie mit
Modernisierungspotenzial - Gestaltungsfreiheit für individuelle
Raumkonzepte**

Eckdaten

Kaufpreis

290.000,00 €

Kaufpreis pro m²

601,66 €

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

Grundstücksfläche	1.740,0 m²
Anzahl Stellplätze	15,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1930
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattungskategorie	Standard
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Der Heerlenseweg liegt in einer sehr begehrten Gegend und ist bekannt für ihre erstklassige Infrastruktur. Die Gewerbeimmobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu deutschen Großstädten, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den deutschen Markt ermöglicht. Die Nähe zu Metropolen wie Aachen, Köln und Düsseldorf eröffnet Ihnen ein breites Kundenspektrum und attraktive Geschäftsmöglichkeiten jenseits der Landesgrenzen.

Darüber hinaus profitieren Sie von der guten Verkehrsanbindung an die Autobahnen, die es Ihnen ermöglicht, schnell und bequem zu reisen. Die umliegende Infrastruktur ist optimal entwickelt und gewährleistet eine reibungslose Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

Die Stadt Landgraaf selbst bietet eine lebendige und attraktive Umgebung für Unternehmen. Sie profitieren von einem breiten Kundenpotenzial sowie einer etablierten Geschäftsumgebung. Das wirtschaftliche Umfeld in Landgraaf ist äußerst dynamisch und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für Wachstum und Expansion.

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

Attraktive Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Wir präsentieren Ihnen eine Immobilie, die nicht nur ein Haus, sondern eine Leinwand für Ihre persönlichen Visionen darstellt. Diese großartige Gelegenheit ermöglicht es Ihnen, ein wahres Meisterwerk zu schaffen, da Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Für Handwerker, Baufirmen und alle, die ihre kreativen Ideen in die Tat umsetzen möchten, ist dies ein wahres Paradies.

Diese Gewerbeimmobilie, die früher ein Wellness- und Fitness-Unternehmen beherbergte, befindet sich in bester Lage an einer Hauptstraße. Sie ist optimal erreichbar, sowohl über die nahgelegenen Autobahnen (Binnenring) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnhof/ Bushaltestelle).

Das zweistöckige Gebäude erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 482 m². Bei der aktuellen Aufteilung stehen Ihnen bereits großzügige 370 m² zur Verfügung, wovon beeindruckende 268 m² als komfortable Aufenthaltsfläche genutzt werden können. Darüber hinaus bieten weitere 112 m² im Rohbauzustand eine eigenständige Anschlussmöglichkeit für Gas, Wasser und Strom. Diese Fläche eröffnet Ihnen die spannende Option, die Gewerbefläche zu erweitern oder einen eigenständigen Bereich wie beispielsweise ein Apartment oder ein Büro mit eigenem Eingang zu gestalten.

Das Grundstück umfasst großzügige 1740 m², inklusive etwa 15 Parkplätze, die Ihren Kunden und Mitarbeitern ausreichend Stellfläche bieten.

Dieses Objekt bietet eine Fülle an Möglichkeiten. Ursprünglich als Saunabetrieb genutzt, lässt sich die Fläche problemlos für verschiedene Zwecke wie Physiotherapie, Wellness/Beauty, Fitness, Massage, Solarium und vieles mehr ausbauen. Gemäß des bestehenden Bebauungsplans besteht sogar die Option, die Räumlichkeiten für Bildungszwecke, überdachte Sport- und Spielanlagen sowie medizinisch-soziale, soziale oder kulturelle Zwecke zu nutzen.

Ausstattung

Die Räumlichkeiten sind wie folgt aufgeteilt:

- 1) Im Keller befindet sich ein praktischer Lagerraum (18 m²).*
- 2) Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen, zentralen Raum (122 m²), der Platz z.B. für eine Bar/Rezeption/Büro, Gastronomie- und Ruhebereiche, eine Sauna, Duschräume, einen Whirlpool und ein Dampfbad bietet. Ein Flur mit Zugang zu Umkleieräumen und separaten*

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

Damen- und Herrentoiletten steht ebenfalls zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen weiteren Ruhebereich sowie eine Pantry mit einer einfachen Küche. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf den Parkplatz. Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss komplettiert das Erdgeschoss.

3) Die erste Etage umfasst verschiedene Kabinen, einen weiteren Ruhebereich sowie einen Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse (ca. 50 m²), die zum Entspannen im Freien einlädt. Ein separates Büro, ein Heizungsraum und eine noch zu gestaltende Rohbaufläche bieten Ihnen zusätzliche Flexibilität.

Der technische Raum beherbergt zwei separate Boiler für die Duschen, einen Wassertank sowie die erforderliche Technik für den Whirlpool. Ein zweiter Wassertank befindet sich außerhalb des Gebäudes und sorgt für eine zuverlässige Wasserversorgung. Dieser Raum ist bequem von außen zugänglich.

Zögern Sie nicht und nutzen Sie dieses einzigartige Angebot! Diese Gewerbefläche bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Grundfläche, sondern auch ein unendliches Potenzial für die Gestaltung Ihrer individuellen Raumkonzepte. Ob Sie den vorhandenen Wellnessbereich erweitern, eine Physiotherapiepraxis eröffnen oder andere Geschäftsideen umsetzen möchten – hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.

Das umliegende Grundstück von 1740 m² bietet Ihnen zudem ausreichend Platz für weitere Entwicklungen und etwa 15 Parkplätze, um Ihren Kunden und Mitarbeitern höchsten Komfort zu bieten.

Warten Sie nicht länger und ergreifen Sie diese einzigartige Gelegenheit! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Gewerbefläche begeistern.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie bei der Verwirklichung Ihrer geschäftlichen Ziele zu unterstützen.

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

Sonstiges

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](#)