



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SaPe-72204

Neubau mit Mehrwert: Halle & Büro in bester Lage von Eschweiler

Eckdaten

| | |
|--------------------|-------------------|
| Kaltmiete | 5.400,00 € |
| Nebenkosten | 600,00 € |
| Warmmiete | 6.000,00 € |

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

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche | 638,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 3,0 |
| Anzahl Badezimmer | 2,0 |
| Anzahl Stellplätze | 9,0 |
| Baujahr | 2024 |
| Zustand | ERSTBEZUG |
| Ausstattungskategorie | Standard |
| Bodenart | Kunststoff |
| Stellplatzart | Freiplatz |
| Abstellraum | |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Geltende EnEV | Liegt bei Besichtigung vor |
| Gebäudeart | Gewerbe |

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in der Dürener Straße 485A in Eschweiler, einem stark frequentierten Gewerbestandort zwischen Eschweiler-Zentrum und Düren. Die direkte Anbindung an die B264 ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl für den regionalen als auch für den überregionalen Verkehr. Der Standort bietet eine schnelle Verbindung zu den Autobahnen A4 und A44, wodurch die Ballungsräume Aachen, Köln und das Ruhrgebiet problemlos erreichbar sind.

Das Objekt liegt in einem etablierten Gewerbegebiet mit einer Vielzahl von namhaften Unternehmen aus Handel, Industrie und Dienstleistung. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Autohäuser, Werkstätten, Logistikunternehmen und Produktionsbetriebe, was für eine gute Infrastruktur und hohe Sichtbarkeit sorgt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar, sodass eine optimale Anbindung für Mitarbeiter und Besucher gewährleistet ist.

Die verkehrsgünstige Lage in Kombination mit der repräsentativen Ausführung des Gebäudes macht diesen Standort sowohl für Kunden- als auch für Lieferverkehre attraktiv. Darüber hinaus profitieren Unternehmen an diesem Standort von der Nähe zum Stadtzentrum Eschweiler sowie zu umliegenden Gemeinden wie Stolberg, Düren und Aachen.

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

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine hochwertige Gewerbeeinheit mit einer großzügigen warm-Hallenfläche sowie modernen Büroflächen im vorderen Bereich. Der Neubau aus dem Jahr 2024/2025 überzeugt durch seine effiziente Bauweise, hochwertige Ausstattung und den klar strukturierten Grundriss.

Das Objekt eignet sich ideal für Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion, Montage, Handel oder Dienstleistung, die einen repräsentativen, neuen Standort mit funktionalen Flächen suchen.

Die Halle ist als Systemhalle in Stahlflex-Bauweise ausgeführt. Die Stahlkonstruktion ist vollständig feuerverzinkt und damit besonders langlebig und korrosionsbeständig. Das Dach sowie die Wandverkleidung bestehen aus modernen Sandwich-Paneelen die für eine zeitlose, gepflegte Optik sorgen.

Der Innenraum der Halle bietet mit 500 m² großzügige und vielseitig nutzbare Flächen. Dank der hohen Decke, der großflächigen Oberlichter und Lichtbänder sowie der modernen LED-Industriebeleuchtung ist der Hallenbereich hell und freundlich. Der Boden ist mit einem robusten IBOTAC Industrieboden aus PVC ausgelegt, der sich durch hohe Belastbarkeit, Rutschfestigkeit und Pflegeleichtigkeit auszeichnet. Ein großes Sektionaltor ermöglicht bequeme Anlieferungen auch mit größeren Fahrzeugen.

Die dazugehörigen Büroflächen mit insgesamt 138,6 m² sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss untergebracht. Die Bürofläche überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Diese ermöglicht eine flexible Nutzung der Büros als Verwaltungs-, Besprechungs- oder Sozialräume.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein Echtzeit-Überwachungssystem, das für ein hohes Maß an Sicherheit sorgt und den Schutz der Flächen rund um die Uhr gewährleistet.

9 Außenstellplätze stehen auf dem großzügigen Vorplatz zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Mitarbeiter- und Kundenfahrzeuge sowie für den Lieferverkehr.

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

Ausstattung

Hallenfläche: 500 m²

Systemhalle Stahlflex mit Satteldach

Konstruktion: feuerverzinkte Stahl-Gerüstkonstruktion

Dach: Sandwich-Paneele

Wände: mikrolinierte Sandwich-Paneele

Boden: IBOTAC Industrieboden (PVC), robust und pflegeleicht

Beleuchtung: LED-Industrieleuchten

Tore: Großes Sektionaltor für einfache Anlieferung

Belichtung: Oberlichter und Lichtbänder für optimale Tageslichtnutzung

Büroflächen: 138,6 m²

Erdgeschoss: 35,60 m²

Obergeschoss: 103,00 m²

Boden: Hochwertiger Vinylboden

Heizung: Fußbodenheizung über moderne, strombetriebene Wärmepumpe

Moderne Büroausstattung

9 Stellplätze direkt vor dem Gebäude (je 35,00 €/Monat)

Echtzeit-Überwachungssystem für zusätzliche Sicherheit

Effiziente Energiekonzeption für niedrige Betriebskosten

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

Wir freuen uns einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Bei weiterem Interesse stellen Sie bitte Ihre Objektanfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Sie erhalten automatisiert und umgehend das vollständige Exposé.

Ihre Wünsche zur Besichtigung senden Sie uns bitte als Antwort auf diese Mail.

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

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:

52062 Aachen

Theaterstraße 46

kostenlose Hotline: 0800 646 0 646

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



FALC
IMMOBILIEN

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



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

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](#)