



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SaPe-75331

*zentraler - sichtbarer und noch mehr Erfolg*

### Eckdaten

Kaltmiete	700,00 €
Nebenkosten	433,00 €
Warmmiete	1.133,00 €

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>Gesamtfläche</b>	<b>70,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>70,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1940</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.12.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>192</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.12.2021</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](#)



### **Lage**

*Die Gewerbefläche befindet sich in der beliebten Lindenstraße 7 in 52146 Würselen – einer frequentierten und hervorragend angebundenen Lage in der Städteregion Aachen. Dank der zentralen Position profitieren Sie von einer hohen Laufkundschaft, einer guten Sichtbarkeit und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. In direkter Umgebung befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants, Ärzte, Dienstleister und Parkmöglichkeiten, die Ihren Kunden ein bequemes Umfeld bieten. Über die nahegelegenen Autobahnen A4 und A44 erreichen Sie Aachen, Herzogenrath oder Alsdorf in wenigen Minuten – ideal für Kundschaft aus der gesamten Region. Diese Kombination aus zentraler Lage, flexibler Nutzung und einladender Atmosphäre macht diese Immobilie zu einem echten Geheimtipp für Unternehmer, die einen repräsentativen und praktischen Standort suchen.*

### **Objektbeschreibung**

*Willkommen in Ihrer neuen Geschäftsadresse – mitten im Herzen von Würselen! Diese moderne und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit bietet die perfekte Grundlage für Ihren unternehmerischen Erfolg. Ob als Friseursalon, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Büro, Praxis oder Dienstleistungsfläche. Hier können Sie Ihre Geschäftsidee flexibel und repräsentativ verwirklichen. Auf rund 70 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit vier hellen Räumen, einer voll ausgestatteten Einbauküche sowie einem modernen WC. Die großzügigen Schaufensterflächen bieten optimale Sichtbarkeit und ermöglichen Ihnen, Ihr Angebot perfekt in Szene zu setzen. Ideal für Laufkundschaft und Markenpräsenz. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes. Ob Sie ein etabliertes Unternehmen erweitern oder eine neue Geschäftsidee starten möchten – diese Immobilie bietet Ihnen den passenden Rahmen für Wachstum und Erfolg.*

### **Ausstattung**

- Gesamtfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Aufteilung in vier flexibel nutzbare Räume
- Große Fensterfronten mit idealer Sichtbarkeit
- Pflegeleichter Bodenbelag und helle Wandgestaltung
- Einbauküche mit Geräten
- Gäste-WC
- Zentralheizung
- Leicht erhöhter Zugang über wenige Stufen
- Keine Provision für den Mieter



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

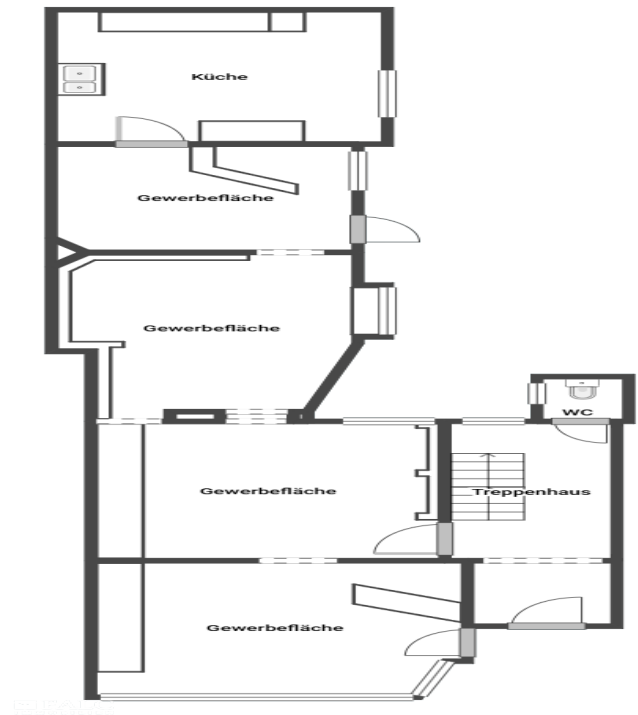
[Online ansehen](#)



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

[Online ansehen](#)