



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage



Jetzt Informationen anfordern!



Objektnummer FALC-TP-76259

Ihre neue Kapitalanlage

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**499.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**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>137,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>165,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>286,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1907</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.02.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>125.1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>14.02.2019</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Diese Wohn- und Gewerbeimmobilie liegt mitten in der Fußgängerzone von Eschweiler – eine herausragende 1A-Lage mit nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial für Kapitalanleger.***

***Die Grabenstraße, das lebendige Herzstück Eschweilers, verbindet traditionelle Akzente mit modernen Annehmlichkeiten – ideal für erfolgreiche Investitionen im Bereich der Gewerbeimmobilien.***

***In direkter Umgebung pulsiert das Stadtleben: Kurze Wege zu zentralen Einrichtungen erhöhen die Attraktivität für Mieter und Besucher.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist erstklassig:***

***Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, sodass Erledigungen oder Termine ohne lange Wege möglich sind. Der Eschweiler Hauptbahnhof liegt ca. 4 km entfernt und bietet regelmäßige, schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen – ideal für Mieter, die flexibel pendeln oder Besucher willkommen heißen möchten. Die Autobahnanbindung zur A 4 erreicht man in ca. 5 Minuten, sodass schnelle Verbindungen nach Aachen und Köln jederzeit gewährleistet sind.***

***Die Umgebung überzeugt zudem durch eine hohe Mobilität und zahlreiche Parkmöglichkeiten, was die Erreichbarkeit und Nutzungsflexibilität deutlich steigert. All diese Merkmale tragen dazu bei, die Immobilie als attraktiven Standort für Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung zu positionieren.***

**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**

***Kapitalanleger aufgepasst - attraktive Rendite von ca. 9,2%!***

***In der beliebten Fußgängerzone von Eschweiler befindet sich dieses dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1907.***

***Das Objekt bietet ein Ladenlokal mit einer Fläche von ca. 149 m<sup>2</sup>, in dem derzeit eine beliebte Damenboutique betrieben wird, sowie wie eine großzügige Wohnung mit ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über drei Etagen erstreckt.***

***Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand, da es in den letzten Jahren umfassend saniert und modernisiert wurde.***

***Die Immobilie erzielt eine hervorragende Jahreskaltmiete von 46.020€, was einer Bruttorendite von rund 9,25% entspricht und einem Faktor von ca. 10,8 - eine attraktive Investition für Kapitalanleger.***

***Beide Einheiten sind langfristig und zuverlässig vermietet.***

***Das Mietverhältnis des Ladenlokals besteht bereits seit 2012 und verlängert sich alle fünf Jahre automatisch - aktuell bis 2027.***

***Das Objekt war 2021 vom Hochwasser betroffen, die entstandenen Schäden wurden jedoch zeitgemäß und fachgerecht saniert.***

***Im Zuge der Sanierung erhielt die Gewerbeinheit unter anderem eine Fußbodenheizung; außerdem wurde 2021 eine moderne Gasbrennwerttherme installiert.***

**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

## **Ausstattung**

- **Wohn- und Geschäftshaus**
- **1A-Lage, klasse Standort**
- **sehr gute Infrastruktur**
- **Nähe zur Natur**
- **massive Bauweise aus ca. 1907**
- **vollständig überbautes Grundstück mit 165 m2**
- **Teilkeller / Gewölbekeller**
- **in den 80er Jahren wurde das gesamte Objekt umfassend saniert**
- **neue Dacheindeckung ca. 2000**
- **Gasbrennwerttherme aus 2021**

### **Ausstattung Wohneinheit:**

- **sehr gepflegt**
- **vermietet**
- **Fünzimmerwohnung über drei Etagen**
- **ca. 137 m2 Wohnfläche und großzügige Dachterrasse**
- **doppelverglaste Fenster teilweise aus 2008, mit elektrischen Rollläden**
- **Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Fliesen und Parkettböden**

### **Gewerbeeinheit:**

- **ca. 149 m2 Nutzfläche**
- **aktuell als Damenboutique vermietet**
- **Lager- sowie Büroräume vorhanden**
- **Waschraum und WC**
- **2022 vollständig saniert**
- **2022 neues Schaufenster**
- **Fußbodenheizung**

**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**

*Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.  
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Sie überlegen, Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen?  
Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren umfangreichen Service  
und unterstützen Sie gerne bei der Vermarktung Ihrer Immobilie.*

*Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro.*

*Ihre Ansprechpartnerin:*

*Tanja Perencevic*

*FALC Immobilien*

*Mobil: 0152-26519043*

*Tel: 0800/6460646 (kostenlos)*

*tanja.perencevic@falcimmo.de*

*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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

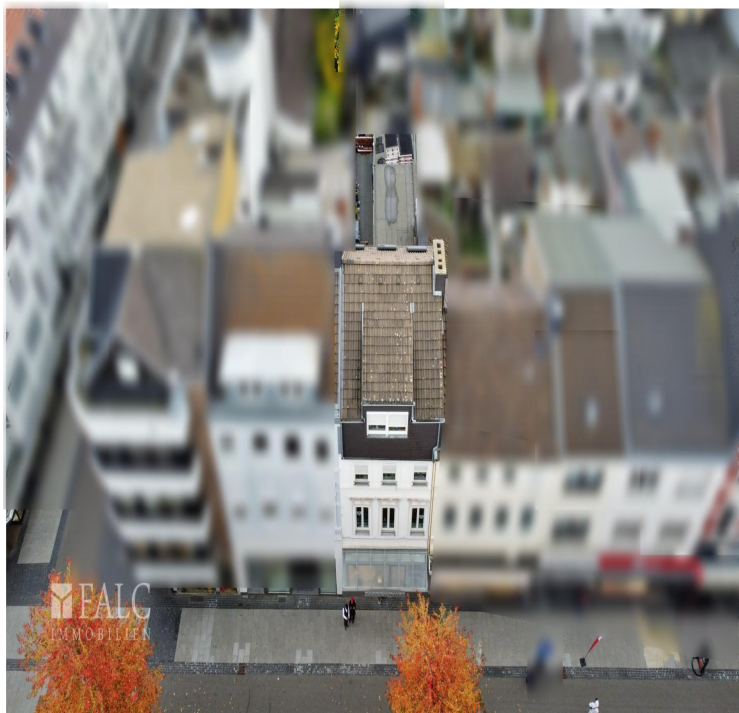
[Online ansehen](#)



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





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

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](#)



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](#)



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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



**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

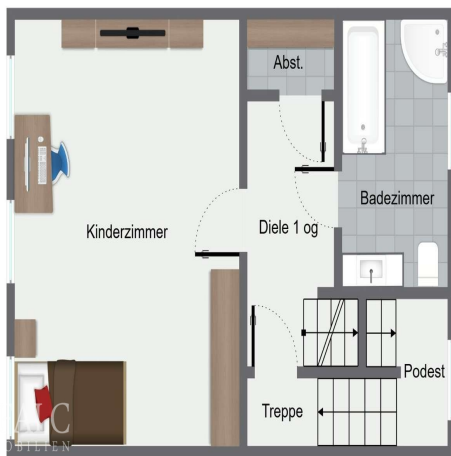


IMMOMANAGER

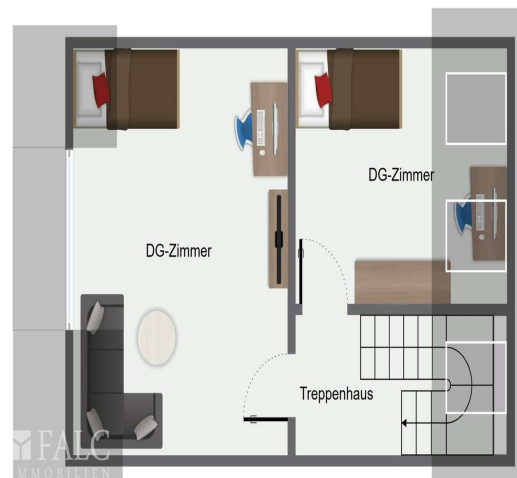
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



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](#)