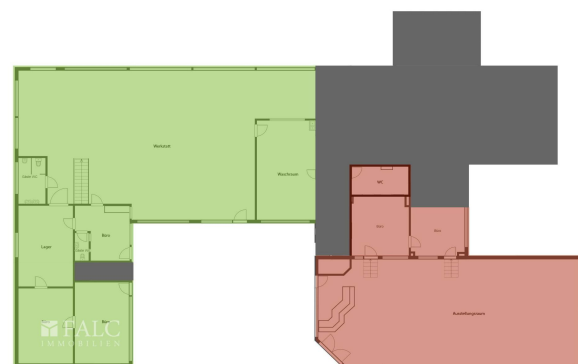




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VS-76178

*Hier geben Ihre Geschäfte Vollgas!*

### Eckdaten

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Kaltmiete                    | 2.000,00 €       |
| Nebenkosten                  | 400,00 €         |
| Warmmiete                    | 2.400,00 €       |
| Mietpreis pro m <sup>2</sup> | 4,87 €           |
| Provision                    | 1,19 inkl. MwSt. |

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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>410,0 m²</b>        |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>4,0</b>             |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>             |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>14,0</b>            |
| <b>Lagerfläche</b>           | <b>850,0 m²</b>        |
| <b>Baujahr</b>               | <b>2023</b>            |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>        |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>        |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen</b>         |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Außenstellplatz</b> |
| <b>Barrierefrei</b>          |                        |
| <b>DV Verkabelung</b>        |                        |
| <b>Hallenhöhe</b>            | <b>3.0</b>             |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>          |
| <b>Abstellraum</b>           |                        |
| <b>Gäste-WC</b>              |                        |

### **Energieausweis**

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>Liegt bei Besichtigung vor</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Gewerbefläche befindet sich zentral in Simmerath, mitten im Nationalpark Eifel, umgeben von einer attraktiven Landschaft. Gleichzeitig profitieren Sie hier von der guten Infrastruktur einer modernen Kleinstadt: Geschäfte, Gastronomie, Banken und Dienstleister sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Ärzte aller Fachrichtungen und das moderne Krankenhaus Eifelklinik.*

*Die zentrale Lage macht Simmerath nicht nur für den täglichen Bedarf interessant, sondern auch für Unternehmen mit Kundenverkehr oder logistischen Anforderungen. Die Stadt ist ein Anziehungspunkt für Touristen auf dem Weg in den Nationalpark Eifel und liegt in direkter Nähe zum Rursee, einem beliebten Naherholungsgebiet der Region.*

*Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:*

*Durch die Ortsmitte verlaufende Bundesstraßen verbinden Simmerath mit Düren und Aachen sowie dem benachbarten Belgien.*

*Autobahnanschlüsse bestehen bei Aachen (A44, A4) und bei Mechernich (A1).*

*Am Simmerather Bushof treffen verschiedene regionale Buslinien zusammen, mit guten Verbindungen nach Aachen und Monschau.*

*Für den Radverkehr liegt die Immobilie in der Nähe der Vennbahntrasse, einer beliebten Radroute in der Eifel.*

## Objektbeschreibung

*Ihre neue und vielseitige Gewerbefläche im Zentrum von Simmerath - Lammersdorf ist seit Jahrzehnten als erfolgreiches Autohaus bekannt. Sie steht ab sofort für Ihre Nutzung zur Verfügung.*

*Gestalten Sie Ihren Erfolg frei nach Ihren Wünschen.*

*Folgende Optionen stehen im Gesamten oder in Teilen zu Ihrer Auswahl und zur sofortigen Anmietung bereit.*

- Nutzung der ehemaligen Werkstatt inkl. der Ausstellungs-, Büro- und Kellerräume des linken Gebäudeteils gemäß dieses Exposés mit der Objektnummer FALC-VS-76178.*
- zusätzliche Nutzung des ehemaligen Ausstellungsraums inkl. der angrenzenden Büro- und Sozialräume gemäß des Exposés mit der Objektnummer FALC-VS-76183.*
- Auf Wunsch kann das gegenüberliegende Grundstück mit ca. 937m<sup>2</sup> als Abstell- und Lagerfläche zusätzlich angemietet werden.*

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**

**Die gesamte Gewerbefläche dieses Angebots (FALC-VS-76178) beträgt ca. 850m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:**

**Werkstattfläche ca. 223m<sup>2</sup>**

**Büro -und Sozialfläche ca. 87m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup>**

**Kellerfläche ca. 90m<sup>2</sup>**

**Aussenlagerfläche (rückwärtig) ca. 160m<sup>2</sup>**

**Nutznebenfläche (Parkfläche vor dem Gewerbe) ca. 280m<sup>2</sup>**

**Ursprünglich als Werkstatt genutzt, bietet die Fläche eine solide bauliche Grundlage für diverse, gewerbliche Konzepte – ob als Werkstatt, Lagerfläche, Produktionsstätte oder Betriebsstandort für Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Dank der ebenerdigen Zugänglichkeit und der großzügigen Raumaufteilung ist die Immobilie vielseitig anpassbar und ermöglicht eine effiziente Nutzung nach individuellem Bedarf.**

**Die Immobilie selbst blickt auf eine lange Geschichte zurück: Der ursprüngliche Gebäudeteil stammt aus den 1960er Jahren, wurde in den 1970er Jahren erweitert und zuletzt 1990 ausgebaut. Diese kontinuierliche Entwicklung spiegelt den Erfolg und die Beständigkeit des Standorts wider. Die Bauweise ist robust, die Räume hell und gepflegt – eine solide Basis für Ihre neuen Geschäftsideen.**

**Die monatliche Gesamtmiete beträgt 2.000 Euro, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 400 Euro. Der Mieter schließt einen eigenen Gasliefervertrag ab.**

**Mit ihrer zentralen Lage, der großzügigen Fläche und der vielseitigen Nutzbarkeit bietet diese Gewerbeeinheit optimale Voraussetzungen für Ihre erfolgreiche Unternehmenszukunft in Simmerath.**

**In diesen Räumen mit Geschichte finden Sie großartige Möglichkeiten für Ihren Erfolg und Ihre Ideen.**

**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**

*Die Gewerbefläche überzeugt durch eine zeitgemäße und voll funktionsfähige Ausstattung, die den Anforderungen handwerksorientierter Unternehmen gerecht wird.*

### **Werkstatt- und Lagerflächen:**

*Praktisch, robust und direkt einsatzbereit – ideal für Handwerksbetriebe, Produktionsstätten oder Lagerhaltung.*

### **Büroräume:**

*Durch die großzügigen Fensteranlagen sind die Büros hell und lichtdurchflutet, was ein angenehmes Arbeitsumfeld schafft.*

### **Außenfläche:**

*Vor der Werkstatt: Eine großzügige Fläche direkt vor dem Gebäude bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Kundenparkplätze oder Präsentationszwecke.  
Hinter der Werkstatt steht Ihnen eine nicht überdachte Lagerfläche zur Verfügung.*

### **Heizung:**

*Eine Gasetagenheizung sorgt für effiziente und komfortable Wärme im gesamten Objekt.*

### **Technische Ausstattung:**

*Ein Ölabscheider ist vorhanden, was insbesondere für Werkstattbetriebe einen reibungslosen Betrieb ermöglicht.*

*Dank dieser Ausstattung bietet die Immobilie optimale Voraussetzungen für einen reibungslosen Geschäftsstart und flexible Nutzungsmöglichkeiten, die sich individuell an Ihre betrieblichen Anforderungen anpassen lassen.*

**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.*

*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**

**Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:**

**Artur Rotenberg**

**Mobil: 0160 90665285**

**E-Mail: [artur.rotenberg@falcimmo.de](mailto:artur.rotenberg@falcimmo.de)**

**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](#)