



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Reserviert

\* für den Käufer

FALC  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Tel: 0800 / 646 0 646 (kostenlos) • mail@falcmmo.de • www.falcmmo.de



FALC  
IMMOBILIEN

Objektnummer FALC-VS-76183

**Hier geben Ihre Geschäfte Vollgas!**

### Eckdaten

Kaltmiete	1.000,00 €
Nebenkosten	165,00 €
Warmmiete	165,00 €
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	2,62 €
Provision	1,19KM 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>Gesamtfläche</b>	<b>200,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkaufsfläche</b>	<b>296,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Hallenhöhe</b>	<b>3.0</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>28.08.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>111.9</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>29.08.2021</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Die Gewerbefläche befindet sich zentral in Simmerath, mitten im Nationalpark Eifel und 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, Linz am Rhein und der belgischen Grenze.**

**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.**

**Dank dieser zentralen Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung bietet die Gewerbefläche ideale Voraussetzungen für Handwerksbetriebe, Dienstleister, Lager- oder Produktionsflächen und eröffnet gleichzeitig Chancen für Kunden- oder Besucherempfang.**

## Objektbeschreibung

**Ihre neue und vielseitige Verkaufs- und 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 des ehemaligen Ausstellungsraums inkl. der angrenzenden Büro- und Sozialräume gemäß dieses Exposé mit der Objektnummer FALC-VS-76183.**

**- zusätzliche Nutzung der ehemaligen Werkstatt inkl. der Ausstellungs-, Büro- und Kellerräume des**

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**

*linken Gebäudeteils gemäß des Exposés mit der Objektnummer FALC-VS-76178.  
- Auf Wunsch kann das gegenüberliegende Grundstück mit ca. 937m<sup>2</sup> als Abstell- und Lagerfläche zusätzlich angemietet werden.*

*Die gesamte Nutzfläche dieses Angebots (FALC-VS-76183) beträgt ca. 297 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:  
Verkaufs-/Ausstellungsfläche ca. 142m<sup>2</sup>  
Bürofläche- und Sozialfläche ca. 58m<sup>2</sup>  
Nutznebenfläche (Parkfläche vor dem Gewerbe) ca. 96m<sup>2</sup>*

*Ursprünglich als Ausstellungsraum genutzt, bietet diese Fläche eine solide bauliche Grundlage für diverse, gewerbliche Konzepte – vom Verkaufs- oder Präsentationsraum über Praxis- und Büroflächen bis hin zu Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben. Dank der offenen und flexiblen 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 1.000 Euro, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 165 Euro und den Heizkosten von 85 Euro.*

*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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

***Die Gewerbefläche verfügt über eine gepflegte und funktionale Ausstattung, die flexibel auf unterschiedliche Geschäftsmodelle zugeschnitten werden kann.***

#### **Austellfläche:**

***Groß, offen und Lichtdurchlässig – ideal als Verkaufs- und Präsentationsfläche, bis hin zu Büroeinheiten oder Dienstleistungs -und Handwerksbetrieben.***

#### **Büroräume:**

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

#### **Außenfläche:**

***Eine großzügige Fläche direkt vor dem Gebäude bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Kundenparkplätze oder Präsentationszwecke.***

#### **Heizung:**

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

#### **Umbau:**

***Nach dem Auszug des aktuellen Mieters der angrenzenden Wohnung sind Anfang 2026 kleinere Umbauarbeiten für die Gewerbeinheit vorgesehen. Im Zuge dieser Maßnahmen wird die Einheit mit einem neuen WC ausgestattet, um zukünftigen Mietern einen modernen und funktionalen Standard zu bieten.***

***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**



**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)

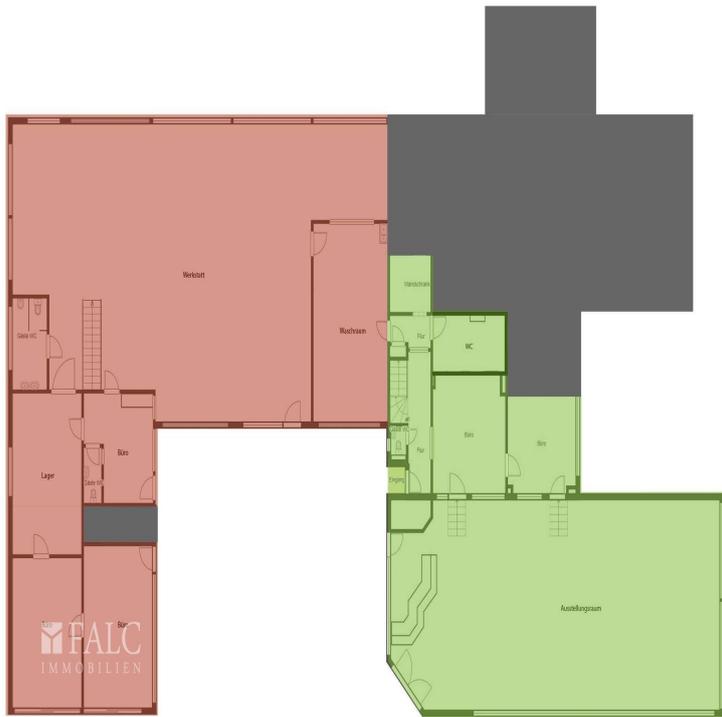
[Online ansehen](#)



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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)