

Würselen – Würselen

# Praxisfläche in beliebter Lage von Broichweiden

Objektnummer: 24027501i



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 3.100 EUR • ZIMMER: 14

Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24027501i	Mietpreis	3.100 EUR
Zimmer	14	Nebenkosten	600 EUR
Baujahr	1989	Gesamtfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Stellplatz	8 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	26.09.2034	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Praxishaus in Broichweiden bietet mit seinen 14 vielseitig nutzbaren Zimmern ideale Bedingungen für Praxen, Kanzleien oder Büros. Die großzügige Fläche ermöglicht eine flexible Raumaufteilung, die sich optimal an individuelle Bedürfnisse anpassen lässt. Helle, freundliche Räumlichkeiten schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld, während hochwertige Materialien für ein professionelles Ambiente sorgen. Mehrere WC's und zahlreiche Parkplätze direkt vor dem Gebäude erhöhen den Komfort für Kunden und Mitarbeiter. Die ausgezeichnete Lage in Broichweiden bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die nahegelegene Autobahn, sodass eine bequeme Erreichbarkeit gewährleistet ist. Die ruhige Umgebung mit ihrer angenehmen Atmosphäre schafft ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten. Zusätzlich punktet die Immobilie durch ihre moderne Ausstattung und die gepflegte Erscheinung, die einen positiven Eindruck hinterlässt. Nutzen Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieses einzigartigen Objekts und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorteilen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.



Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Ausstattung und Details

- 14 Zimmer
- Balkon
- Terrasse
- viele Parkmöglichkeiten
- Garten
- sehr gute Verkehrsanbindung

Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Alles zum Standort

Zentral gelegene Gewerbeeinheit in Würselen-Broichweiden – Beste Erreichbarkeit Diese Gewerbeeinheit befindet sich in einer zentralen Lage von Würselen-Broichweiden und besticht durch ihre hervorragende Erreichbarkeit. Die Autobahn A44 ist nur wenige Autominuten entfernt, und eine Bushaltestelle ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Die Hauptstraße in Broichweiden bietet zudem eine ideale Verkehrsanbindung zwischen Würselen, Alsdorf und Aachen. Auch das Rhein-Maas-Klinikum ist nur wenige Autominuten entfernt. Würselen, im Nordosten Aachens gelegen, ist in nur 10 Minuten bequem mit dem Auto oder per öffentlichem Nahverkehr zu erreichen. Als beliebte Wohngegend bietet es nicht nur eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten, sondern auch eine schnelle Autobahnanbindung in Richtung Köln, Düsseldorf, Belgien und die Niederlande.

Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 164.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 18.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)