

Aldenhoven – Jülich

# Gewerbeimmobilien in zentraler Lage von Aldenhoven

VP azonosító: 24027105-2



VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 2.500 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Áttekintés

VP azonosító	24027105-2	Vételár	599.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 80 m <sup>2</sup>	Ház	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	1997
Szobák	15	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1968	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	20 x Garázs		

VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	07.09.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	232.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Az els? benyomás

Dieses vielseitige Immobilie ist der Traum für Investoren, Unternehmer und Selbstnutzer gleichermaßen. Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von knapp 2500 m<sup>2</sup> bietet es eine Fülle von Möglichkeiten für verschiedene Nutzungsarten. Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus verschiedenen Flächen. Mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, darunter ca. 150 m<sup>2</sup> Lager, 100 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche und 50 m<sup>2</sup> Bürofläche, haben Sie ausreichend Raum, um Ihre Geschäftsideen zu realisieren. Zusätzlich zu den Gewerbeflächen verfügt die Anlage über eine vermietete Wohnung im 1. Obergeschoss des Haupthauses mit großzügigen ca. 80m<sup>2</sup> und 20 vermietete Garagen, die eine weitere Einnahmequelle darstellen. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein großzügiger Garten, der Raum für Entspannung und Erholung bietet - ob für Mieter oder Mitarbeiter. Die nutzbare Hoffläche erleichtert die Be- und Entladung, was für Gewerbetreibende von unschätzbarem Wert ist. Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven und zentralen Lage in Aldenhoven. Dies ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter und trägt zur langfristigen Wertsteigerung der Immobilie bei. Diese Immobilie bietet unzählige Möglichkeiten zur Nutzung. Ob Sie nach einer Kapitalanlage, einem Ort zum Arbeiten und Wohnen oder einem neuen Standort für Ihr Unternehmen suchen, hier haben Sie die Freiheit, Ihre Vision zu verwirklichen. Die Immobilie ist teilweise renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und den Wert weiter zu steigern. Diese einzigartige Gelegenheit sollten Sie nicht verpasst. Sie bietet Raum für Kreativität, Investitionsmöglichkeiten und die Erfüllung verschiedener Konzepte. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und diese außergewöhnliche Immobilie zu besichtigen.

VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Részletes felszereltség

- Mischobjekt aus Wohnraum, Einzelhandelsflächen und Lagerflächen
- Großes Grundstück mit knapp 2500 m<sup>2</sup>
- 312 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, Davon ca. 150 m<sup>2</sup> Lager, 100 m<sup>2</sup> Ausstellung und 60m<sup>2</sup> Büro
- vermietete Wohnung im Haupthaus mit 82 m<sup>2</sup>
- 20 vermietete Garagen
- Großzügiger Garten im hinteren Bereich des Grundstücks
- Großes Rolltor zum Hauptlager
- Ideal für Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen



VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Minden a helyszínr?!

Diese einzigartige Immobilie befindet sich in attraktiver zentraler Lage von Aldenhoven. Aldenhoven ist eine Gemeinde im Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen und liegt im Dreieck Aachen, Köln, Düsseldorf. Aldenhoven befindet sich direkt an der A44 und der B56 und ist daher sehr verkehrsgünstig gelegen. Zudem gehört Aldenhoven zum AVV und wird per Bus mit den Nachbargemeinden Linnich, Jülich, Inden, Eschweiler, Alsdorf und Baesweiler verbunden.

**VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 232.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)