

Würselen – Würselen

# Praxisfläche in beliebter Lage von Broichweiden

*CODICE OGGETTO: 24027501i*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'AFFITTO: 3.100 EUR • VANI: 14**

**CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24027501i
Vani	14
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	8 x superficie libera

Prezzo d'affitto	3.100 EUR
Costi aggiuntivi	600 EUR
Superficie commerciale	ca. 300 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 300 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.09.2034	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

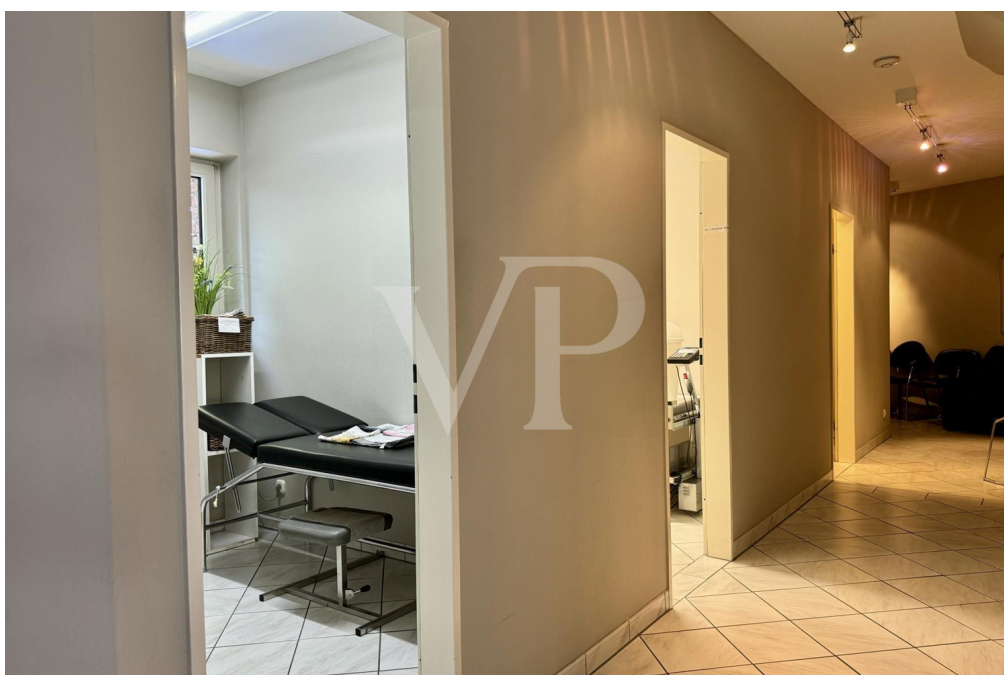
CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen**

## Una prima impressione

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.



CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24027501i - 52146 Würselen – Würselen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aquisgrana  
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)