

Aldenhoven – Jülich

# Gewerbeimmobilien in zentraler Lage von Aldenhoven

Número da propriedade: 24027105-2



PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 2.500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Numa vista geral

Número da propriedade	24027105-2	Preço de compra	599.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	15		
Ano de construção	1968	Modernização / Reciclagem	1997
Tipo de estacionamento	20 x Garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 400 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	232.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.09.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## O imóvel



Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## O imóvel



Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)