

Aldenhoven – Jülich

# Gewerbeimmobilien in zentraler Lage von Aldenhoven

Objektnummer: 24027105-2



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 2.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

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

Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24027105-2	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	15		
Baujahr	1968		
Stellplatz	20 x Garage	Modernisierung / Sanierung	1997
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 400 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	232.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Ausstattung und Details

- 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



Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24027105-2 - 52457 Aldenhoven – Jülich

## 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)