

DIREKTVERKAUF · PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Repräsentative Gewerbeimmobilie

Aachener Straße 184 · 52249 Eschweiler

KAUFPREIS	1.480.000 € VB

OBJEKTÜBERSICHT

Ein Standort mit vielen Möglichkeiten

Der etablierte Unternehmensstandort verbindet repräsentative Büro-, Praxis- und Schulungsbereiche mit großzügigen Lager-, Ausstellungs- und Werkstattflächen. Das Gebäude wurde 2022 umfassend umgebaut und erweitert; die Fassadendämmung wurde 2026 vollständig fertiggestellt.

Brutto-Grundfläche	ca. 1.940 m²
Grundstück	3.360 m²
Stellmöglichkeiten	mehr als 20
Terrassenfläche	ca. 127 m², davon ca. 64 m² überdacht
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
Käuferprovision	keine

Mögliche Nutzungen

Bildungs- und Schulungszentrum · Praxis-, Therapie- oder Gesundheitszentrum · Büro und Verwaltung · Ausstellung und Verkauf · Lager, Werkstatt und leichter Gewerbebetrieb · Kombination mehrerer Nutzungsbereiche

Weitere oder geänderte Nutzungen vorbehaltlich behördlicher Genehmigung.

AUSSTATTUNG

Technik und betriebliche Vorteile

Wasser/Wasser-Wärmepumpe	Viessmann-Anlage für die Wärmeversorgung.
Photovoltaik	9 kWp, SolarEdge-Überwachung, Eigenverbrauch und Netzeinspeisung; seit 2016.
Klimatisierung	Neun Daikin-Klimatruhen.
Brunnenanlage	Eigene Brunnenanlage vorhanden.
Portalkran	Portalkran im Dachgeschoss für Waren- und Materialbewegungen.
Werbeanlage	Doppelseitige digitale Werbeanlage an der Aachener Straße.
Anlieferung	Ca. 68 m² überdachte Anliefer- und Arbeitsfläche am großen Tor.
Unterstellplatz	54 m² überdachter Unterstellplatz für drei Fahrzeuge.
Weitere Ausstattung	Einbauküche, große Terrassenflächen und Balkon.

IMPRESSIONEN

Gebäude und Flächen













WIRTSCHAFTLICHKEIT

Orientierungswerte der bisherigen Nutzung

Bisherige Betriebskosten nach Eigentümerangaben: ca. 12.500 € jährlich bzw. rund 1.040 € monatlich.

Enthalten sind Heizstrom, Allgemeinstrom, Wasser, Versicherung und kommunale Abgaben sowie die Anrechnung der PV-Einspeisung. Stand Juli 2026. Verbrauch, Nutzung, Tarife, Versicherung und Abgaben können beim Erwerber abweichen. Die bisherigen Heizkosten stammen aus der Zeit vor Abschluss der Fassadendämmung.

Niederschlagswasser

Genehmigte Ableitung von Niederschlagswasser aus rund 1.909 m² Dach-, Verkehrs- und Parkplatzflächen in die Inde. Aktuell wird keine kommunale Niederschlagswassergebühr erhoben. Die widerrufliche Einleiterlaubnis besteht bis zum 04.01.2036.

Lage und Anbindung

Gut sichtbare Lage an der Aachener Straße. Über die nahe A4 und das regionale Autobahnnetz bestehen gute Verbindungen nach Aachen, Düren, Köln und Düsseldorf. Auch die niederländische und belgische Grenze sind gut erreichbar.



DIREKTER KONTAKT

Besichtigung nach Vereinbarung

Paul Junk
Maklerfreier Direktverkauf

Telefon: 02403 507004
Mobil / WhatsApp: 0176 48771957
E-Mail: pauljunk@web.de

Verkäufer

Paul und Patricia Junk GbR
Aachener Straße 184
52249 Eschweiler

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Angaben der Verkäufer. Sie wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr. Maßgeblich sind die bei einer Prüfung und im notariellen Kaufvertrag bestätigten Angaben. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.