



Objektnummer LI2025-6

**Alsdorf - 2 Gewerbeeinheiten mit 8 Stellplätzen in bester Lage von Alsdorf zu verkaufen**

### **Eckdaten**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaufpreis</b>	<b>299.500,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>24.600,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>12,2</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>165,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>165,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>165,8</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.08.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>95.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERN</b>
<b>Stromwert</b>	<b>36.00</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>95.00</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2005</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>nichtwohn</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Alsdorf und verfügt über eine hervorragende Anbindung an das ÖPNV. Ebenfalls verfügt die Immobilie über eine gute Autobahnanbindung und auch angrenzende Orte wie Baesweiler oder Würselen lassen sich durch die nah liegende Schnellstraße binnen weniger Minuten erreichen.*

*Alsdorf bietet rund 48.000 Einwohnern in der Städteregion Aachen ein Zuhause und bietet ein umfassendes und attraktives Angebot an Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Freizeiteinrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten. So können beispielsweise der Cinetower Kinopark sowie der Tierpark mühelos in wenigen Minuten erreicht werden.*

*In fußläufiger Umgebung befinden sich Supermarkt, Bäckerei, Post, Schwimmbad, Apotheke sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.*

## **Objektbeschreibung**

*Zum Verkauf stehen 2 Gewerbeeinheit mit 8 Stellplätzen in zentraler Lage von Alsdorf.*

*Die Einheiten erzielen eine monatliche Kaltmiete i.H.v. 2050,-€*

*Die Stellplätze sind in der Kalkulation nicht berücksichtigt da diese an Kunden und Mitarbeiter vermietet sind. Hier besteht noch Steigerungspotential!*

*Die linke Einheit hat eine Größe von rund 120m<sup>2</sup> und ist derzeit an eine Pizzeria vermietet.*

*Die rechte Einheit ist seit dem 01.10.2022 an einen Sandwich-Laden vermietet und hat eine Größe von ca.45m<sup>2</sup>*

*Der linke Betrieb bestehend aus einem großzügigen Eingangsbereich, einem Küchenbereich, einem Zwischenraum mit Kühlhaus, einem Büroraum, einem Personalraum sowie einem Lagerraum.*

*Die komplette Einheit wurde 2012 umfangreich saniert und hat unter anderem für den Küchenbereich einen Gasanschluss erhalten.*

*Der rechte Betrieb wurde im Zuge der Aufteilung der Einheit im Mai 2022 komplett renoviert und hat zusätzlich separate Zähler für Wasser und Strom erhalten.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

***Ausstattung***

***| 165,75m<sup>2</sup> Nutzfläche***

***| 2.050,- € monatliche Kaltmiete (ohne Stellplätze -Steigerungspotential !)***

***| Top Lage***

***| 613,00€ Hausgeld, 422,57€ umlagefähig, 190,43€ nicht umlagefähig***

***| großzügig geschnittene Räume***

***| Lagerraum***

***| Büroraum***

***| Personalraum***

***| Kühlraum***

***| Kunden-WC***

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Sonstiges**

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?*

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :  
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

*Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.*

*Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).*

*Die Courtage in Höhe von 3,57%(inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.*

*Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

*Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)