

# Exposé

## Bürohaus in Heinsberg

**Moderne Bürofläche in frequentierter zentraler  
Innenstadtlage mit Schaufenster in Heinsberg**



Objekt-Nr. OM-386095

**Bürohaus**

Vermietung: **1.500 € + NK**

Weberstraße 1  
52525 Heinsberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2025
Energieträger	Strom	Zustand	saniert
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	100 €	Büro-/Praxisfläche	122,00 m²
Mietsicherheit	3.000 €	Gesamtfläche	122,00 m²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein repräsentatives Bürogebäude mit drei Etagen sowie einem Gewölbekeller, das im Jahr 2024 umfassend kernsaniert wurde. Die Immobilie verbindet modernen Komfort mit historischem Charme und eignet sich hervorragend als Bürostandort, Agentur oder Praxisräume. Besonders hervorzuheben sind die neuen, großzügigen Schaufensterflächen im Erdgeschoss, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch hervorragende Möglichkeiten zur Außendarstellung und Werbung bieten. Im Inneren erwarten die Mieter helle und flexible Raumaufteilungen: vom einladenden Eingangsbereich mit Meetingraum und angrenzender Durchgangsküche im Erdgeschoss – ausgestattet mit einer kleinen Einbauküche, die auf Wunsch übernommen werden kann und einem WC – über klassische Büroflächen im ersten Obergeschoss bis hin zu einem lichtdurchfluteten Großraumbüro im Dachgeschoss mit neuen Dachfenstern. Der großzügige Gewölbekeller mit Vorraum schafft zusätzlichen Raum für Archiv, Lager oder ein besonderes Nutzungskonzept.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde 2024 saniert und präsentiert sich in einem entsprechend hochwertigen Zustand. Neben den neuen Schaufensterflächen im Erdgeschoss wurden auch im Dachgeschoss zwei neue Dachfenster eingebaut, die für zusätzliche Helligkeit sorgen. Die Fensteranlagen des gesamten Gebäudes sind modern und energieeffizient. Die Räume verfügen über eine flexible Raumaufteilung, ein Balkon im ersten Obergeschoss bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine Einbauküche, die bei Bedarf übernommen werden kann. Der Gewölbekeller schafft mit seiner besonderen Atmosphäre zusätzlichen Nutzwert und verleiht dem Objekt einen einzigartigen Charakter.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Heinsberg, in der Weberstraße zwischen der Hochstraße und dem Ostpromenaden-Parkplatz. Damit liegt sie in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten. Der Ostpromenaden-Parkplatz ist einer der beliebtesten Parkplätze der Stadt und sorgt für eine hohe Besucherfrequenz – ideal für Unternehmen, die auf gute Sichtbarkeit und Kundenverkehr angewiesen sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Bahnhof Heinsberg (Rheinl.) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto ist die Immobilie optimal über die nahegelegene A46 angebunden, sodass die umliegenden Städte Mönchengladbach, Aachen oder Düsseldorf schnell erreichbar sind. Die Flughäfen Maastricht-Aachen und Düsseldorf sind ebenfalls innerhalb von 30 bis 50 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Meetingraum mit Fensterfront



Meetingraum mit Glasabtrennung



# Exposé - Galerie



Modernes WC mit Fenster



Balkon



Heller Büroraum mit 3 Fenstern

# Exposé - Galerie



Weiterer Büroraum OG



Großraumbüro im Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss mit 3 Fenstern