

Exposé

Praxis in Aachen

Flexible Gewerbefläche im Rohbau – maximale Gestaltungsfreiheit



Objekt-Nr. OM-430624

Praxis

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:
Stephan Jansen

52080 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Etage	Keller
Etagen	1	Büro- /Praxisfläche	135,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	135,00 m ²
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Rohbau		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser großzügige Rohbau bietet die seltene Möglichkeit, eine Gewerbeeinheit vollständig nach eigenen Anforderungen zu entwickeln. Die offene Grundstruktur erlaubt unterschiedlichste Nutzungskonzepte – von klassischer Bürofläche bis hin zu modernen Dienstleistungs- oder Praxislösungen.

Mögliche Nutzungsszenarien:

Modernes Open-Space Büro oder Agenturfläche

Praxisräume (z. B. Therapie, Beratung, Coaching)

Showroom oder Atelier

Schulungs- oder Seminarfläche

Kombination aus Büro + Kundenbereich + Sozialflächen

Technische Vorbereitung – wertvoll für Ausbauphase

Leitungen bereits vorbereitet

Infrastruktur für Sanitär / Küche planbar

Vorbereitung für Türsprechanlage vorhanden

Flexible Raumaufteilung durch Rohbauzustand frei gestaltbar

Ihr Vorteil

Statt bestehende, oft unflexible Bestandsflächen umzubauen, gestalten Sie hier Ihr Gewerbekonzept von Grund auf – exakt abgestimmt auf Arbeitsabläufe, Corporate Design und zukünftiges Wachstum.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Die aktuell geplante bzw. angedachte Nutzung als Gewerbeeinheit (z. B. Büro, Praxis o. ä.) ist baurechtlich noch nicht genehmigt. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit sowie die Einholung sämtlicher erforderlicher Nutzungs-, Bau- oder Umnutzungsgenehmigungen obliegen ausschließlich dem Käufer. Eine Gewähr für die Erteilung einer entsprechenden Genehmigung wird seitens des Verkäufers nicht übernommen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Aachener Stadtteil Eilendorf in einer verkehrsberuhigten 30-km/h-Zone. Die Lage verbindet eine ruhige, gewachsene Wohn- und Mischstruktur mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Stadtbereiche sowie überregionaler Verkehrsachsen.

Der Standort zeichnet sich durch ein angenehmes, wenig lärmbelastetes Umfeld aus und bietet damit ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten sowie kundenorientierte Nutzungskonzepte. Gleichzeitig sind wichtige Infrastrukturpunkte, Versorgungsmöglichkeiten sowie der öffentliche Nahverkehr in gut erreichbarer Distanz vorhanden.

Die verkehrsberuhigte Straßenlage sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität und unterstützt ein repräsentatives, ruhiges Arbeitsumfeld – ein relevanter Standortvorteil für Büro-, Dienstleistungs- oder beratungsorientierte Nutzungskonzepte.

Insgesamt bietet der Standort eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, städtischer Anbindung und nachhaltiger Standortattraktivität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Idee zur Nutzung als Büro



Idee zur Nutzung als Büro

Exposé - Galerie



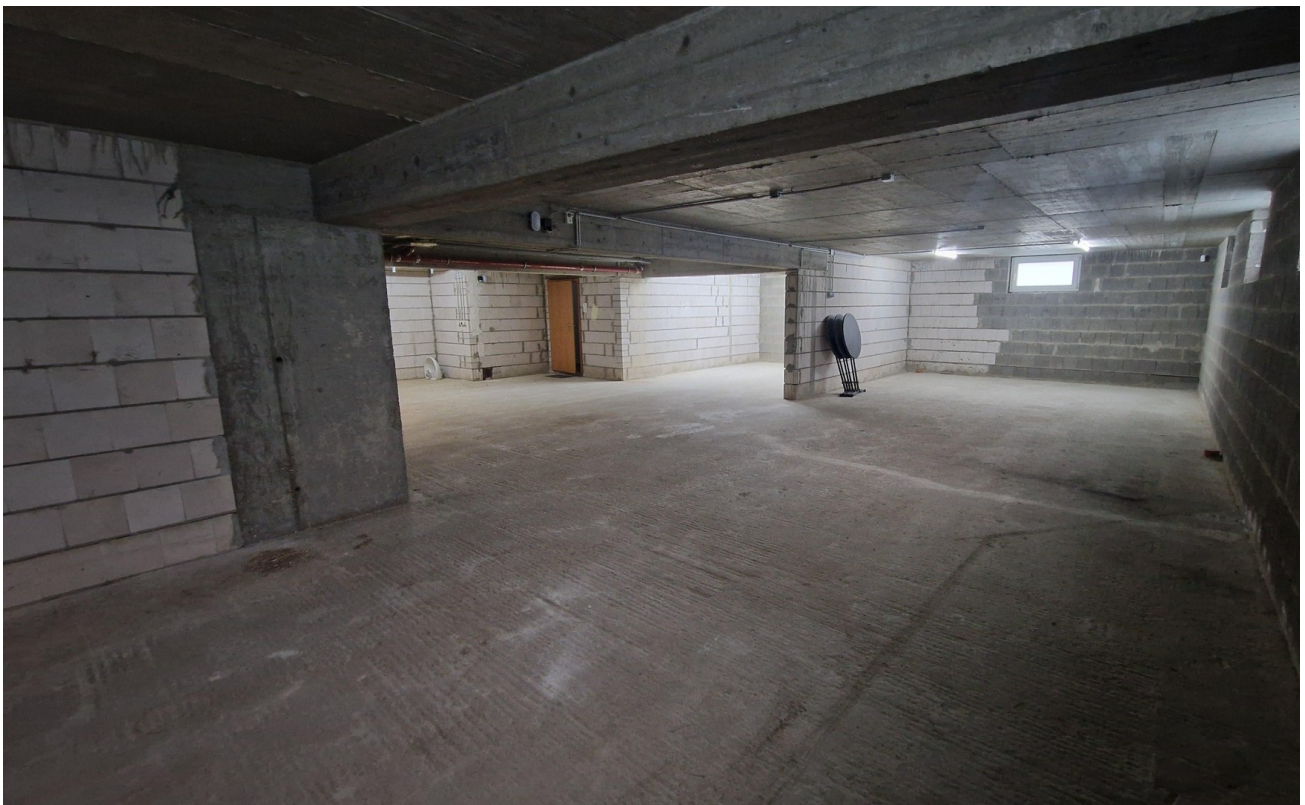
Idee zur Nutzung als Lager



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

