

Exposé

Praxis in Jülich

**Provisionsfrei: Vielseitige Gewerbefläche mit
Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Jülich**



Objekt-Nr. OM-461535

Praxis

Verkauf: **225.000 €**

Große Rurstraße 88
52428 Jülich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1988	Büro-/Praxisfläche	174,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	174,00 m ²
Übernahme	sofort	Garagen	1
Zustand	gepflegt	Stellplätze	4
Etage	1. OG	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Jülich bietet diese gepflegte Einheit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und interessante Perspektiven für Eigennutzer, Investoren oder Gewerbetreibende. Die 1988 in massiver Bauweise errichtete Immobilie verfügt über rund 174 m² Fläche und eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Räumen.

Ob als Büro, Praxis, Dienstleistungsfläche oder für andere gewerbliche Konzepte – die vorhandenen Räumlichkeiten lassen sich an unterschiedliche Anforderungen anpassen. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial: Eine Umnutzung zu Wohnzwecken wurde bereits mit dem zuständigen Bauamt und den Miteigentümern abgestimmt und bietet damit zusätzliche Perspektiven für zukünftige Eigentümer.

Besonders attraktiv sind die zentrale Innenstadtlage, die gute Erreichbarkeit sowie die vier im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplätze. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Einheit.

Die gepflegte Bausubstanz, die großzügigen Raumverhältnisse und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die eine flexibel nutzbare Fläche in guter Lage suchen.

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über die Möglichkeiten dieser Immobilie.

Ausstattung

Die Gewerbeeinheit verfügt über eine solide Ausstattungsbasis und bietet sehr gute Voraussetzungen für eine individuelle Modernisierung oder Anpassung an die jeweiligen Nutzungskonzepte.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Großer Abstellraum im Speicherbereich
- Vier Tiefgaragenstellplätze, davon derzeit zwei aufgrund eines Sanierungsbedarfs nicht nutzbar
- Hochwertige Rollläden
- Klimaanlage
- Behindertengerechtes WC
- Zeitlose weiße Innentüren
- Weiße Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach)
- Gastherme der Firma Wolff aus dem Jahr 2011
- Personenaufzug im Gebäude
- Letzte umfassendere Objektsanierung vor rund 15 Jahren

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug

Sonstiges

Das aktuelle Hausgeld beträgt einschließlich der laufenden Bewirtschaftungskosten und der seit Anfang 2026 gebildeten Rücklagen derzeit ca. 5.000–6.000 EUR jährlich.

Innerhalb der Eigentümergemeinschaft sind verschiedene Maßnahmen zum langfristigen Werterhalt des Gebäudes vorgesehen bzw. in Vorbereitung. So ist unter anderem eine Zwischensparrendämmung geplant. Die konkrete Ausführung sowie die Kostenverteilung sollen in einer der kommenden Eigentümerversammlungen abgestimmt werden.

Darüber hinaus ist eine optische Aufwertung des Treppenhauses einschließlich Eingangstür, Fensterrahmen und weiterer Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Die Durchführung wurde bislang zurückgestellt, bis die laufenden und geplanten Umbaumaßnahmen im Gebäude abgeschlossen sind.

Das Flachdach wurde im Jahr 2024 nach einem Schadensfall instand gesetzt. Im Rahmen weiterer Prüfungen hat sich gezeigt, dass mittelfristig eine vollständige Sanierung sinnvoll sein wird.

In den Räumen 2 und 3 besteht aufgrund einer zwischenzeitlich behobenen Undichtigkeit Erneuerungsbedarf beim Bodenbelag. Die Kosten für die Erneuerung werden dem zukünftigen Erwerber nach Durchführung der Arbeiten erstattet.

Lage

Zentrale Innenstadtlage mit hervorragender Infrastruktur.

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Zentrum von Jülich. Die Stadt überzeugt durch ihre gute Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Dank der verkehrsgünstigen Lage ist das Objekt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Die Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Städten und Wirtschaftsstandorten der Region.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Die zentrale Lage sorgt für eine hohe Standortqualität und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungsformen.

Die Mischung aus Wohn- und Geschäftsbebauung verleiht dem Umfeld eine lebendige Atmosphäre und unterstreicht die vielseitigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

