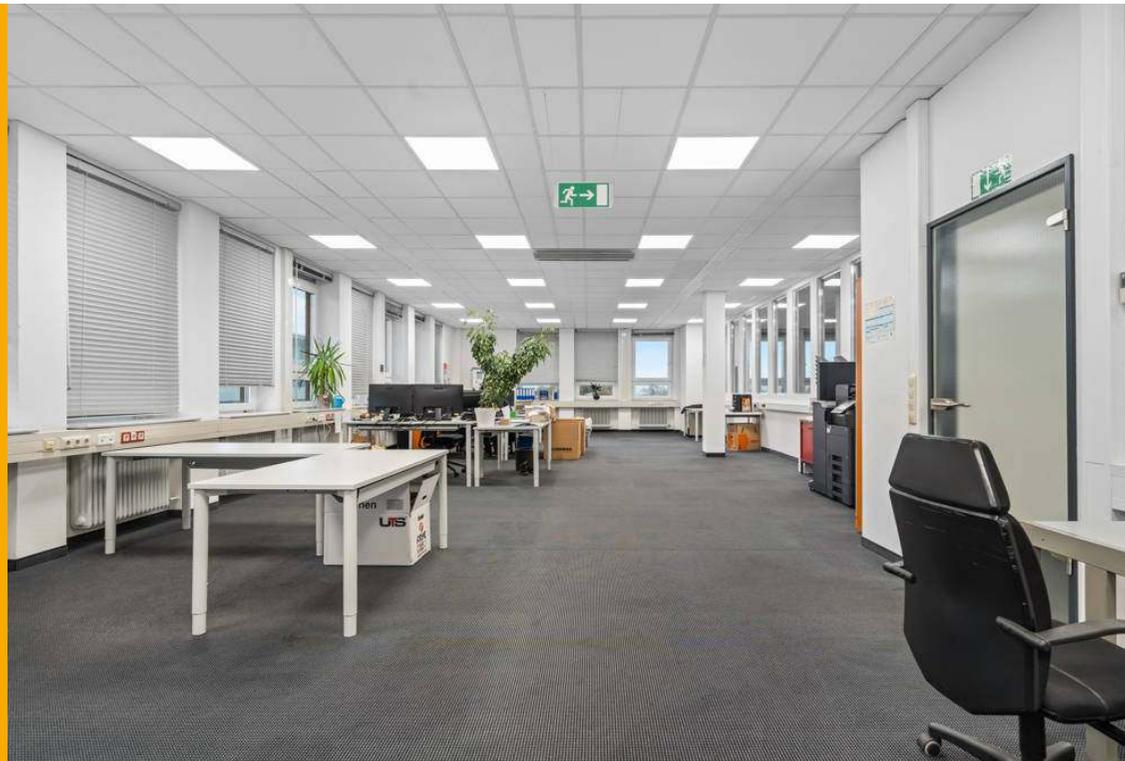


Courté, Der perfekte Standort in der Elite-Uni-Stadt AC für Büroflächen! -PROVISIONSFREI-



Nerscheider Weg 170, 52076 Aachen, Deutschland

Daten im Überblick

Netto Kaltmiete	5.329,50 €	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kaltmiete	5.329,50 €	Verfügbar ab (Text)	01.03.2024
Nebenkosten	1.402,50 €	Gewerbliche Nutzung	Ja
Warmmiete	6.732,00 €	Baujahr	1971
Kaution	3 Monatsmieten nettokalt	Zustand	Gepflegt
Gesamtfläche	ca. 561 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe
Bürofläche	ca. 561 m ²	Energieausweis gültig bis	29.09.2029
Gewerbefläche	ca. 561 m ²	Baujahr lt. Energieausweis	1971
ImmoNr	41_24	wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befuerung	Gas	Endenergiebedarf (Wärme)	87 kWh/(m ² a)
Heizungsart	Fernwärme	Endenergiebedarf (Strom)	17 kWh/(m ² a)
Boden	Teppichboden		

Beschreibung

Bei dem gesamten Grundstück handelt es sich um ein gewachsenes Betriebsareal, bestehend aus mehreren Bauabschnitten unterschiedlicher Baujahre und Bauqualitäten. Hierbei wurden die Baukörper der jahrelangen Entwicklung des Unternehmens angepasst (erweitert bzw. umgebaut) und erreichten somit den heutigen Zustand.

Die zur Vermietung angebotene Einheit umfasst im Ganzen eine große Büroetage (Mischung aus Einzel- und Großraumbüros) in einem Nebengebäude der Schumag AG. Diese wird nach den Wünschen des Mieters modernisiert übergeben.

Das komplette Gelände verfügt über ausreichend Stellplätze sowie eine Kantine, die bei Bedarf genutzt werden kann.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere detaillierte Informationen und zwecks Vereinbarung Ihres individuellen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage unter office@courte-ci.com oder unter 0241-4014591.

Lage

Die angebotenen Flächen befinden sich in Ortsrandlage von Aachen im Stadtteil Schleckheim an der Kreisstraße 10 (Nerscheider Weg). Das Gelände liegt ca. 500 m östlich des Gewerbegebiets "Pascalstraße". Die Autobahnanschlussstelle Aachen-Lichtenbusch auf die Autobahn A 44 (E 40 Lüttich-Aachen) ist ca. 2,5 km entfernt.

Die Pascalstraße in der Städteregion Aachen ist ein Zusammenschluss aus 68 Firmen unterschiedlicher Branchen. Das Gewerbegebiet in der Pascalstraße ist der Standort mit der höchsten IT-Dichte in Aachen und Umgebung. Die Attraktivität des Standorts ist unbestritten. Ein weiterer Pluspunkt ist außerdem die Nähe zu Forschungspartnern wie der RWTH und FH Aachen.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt ist durch zwei Toreinfahrten vom Nerscheider Weg (Verbindungsstraße zwischen Schleckheim und Lichtenbusch) gegeben. Es befinden sich 2 Bushaltestellen (Nerscheider Weg und SCHUMAG) direkt vor dem Grundstück auf dem Nerscheider Weg, mit regelmäßiger Andienung der Buslinien 36, 41, 55 und 56. Das Zentrum Aachen ist ca. 12 km nordwestlich gelegen. Der Hauptbahnhof Aachen ist ca. 10 km nordwestlich gelegen, Fahrzeit mit der Buslinie 11 ca. 30 Min. (Quelle, ASEAG). Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 76 km nordöstlich gelegen, der

Flughafen Mönchengladbach ist ca. 79 km nordöstlich gelegen, der Flughafen Köln-Bonn ist nach ca. 90 km in östlicher Richtung zu erreichen. Auf dem Grundstück befindet sich eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen.

Ausstattung Beschreibung

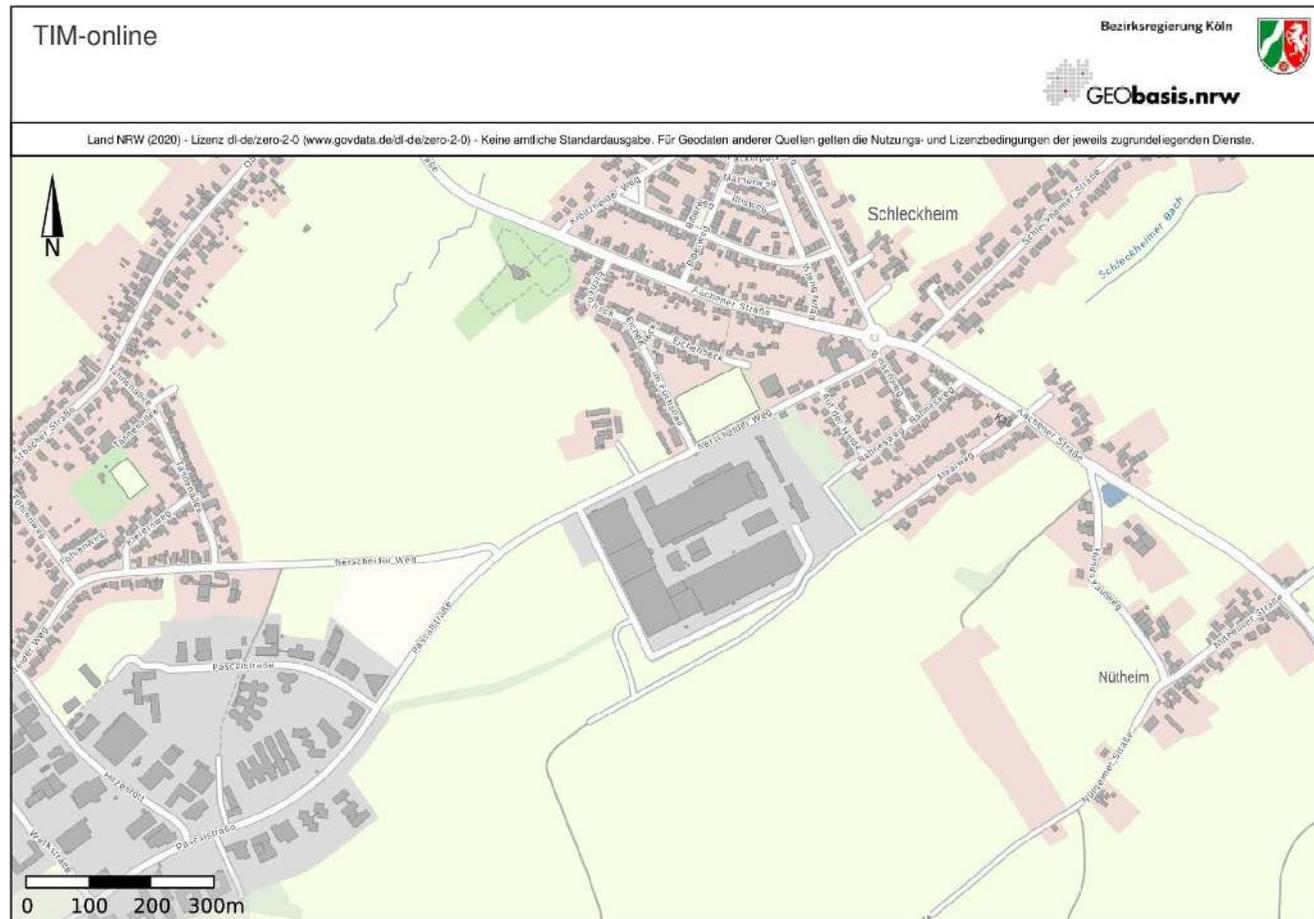
- + Großflächig und gut geschnitten
- + Beliebte Lage
- + Gewerbegebiet
- + Naturlage
- + Kantine
- + Gute Infrastruktur
- + Weitere Kapazitäten im Bereich Lager und Produktion
- + Ausreichend Büroflächen vorhanden
- + ACHTUNG: KEIN AUFZUG!!!

Sonstige Angaben

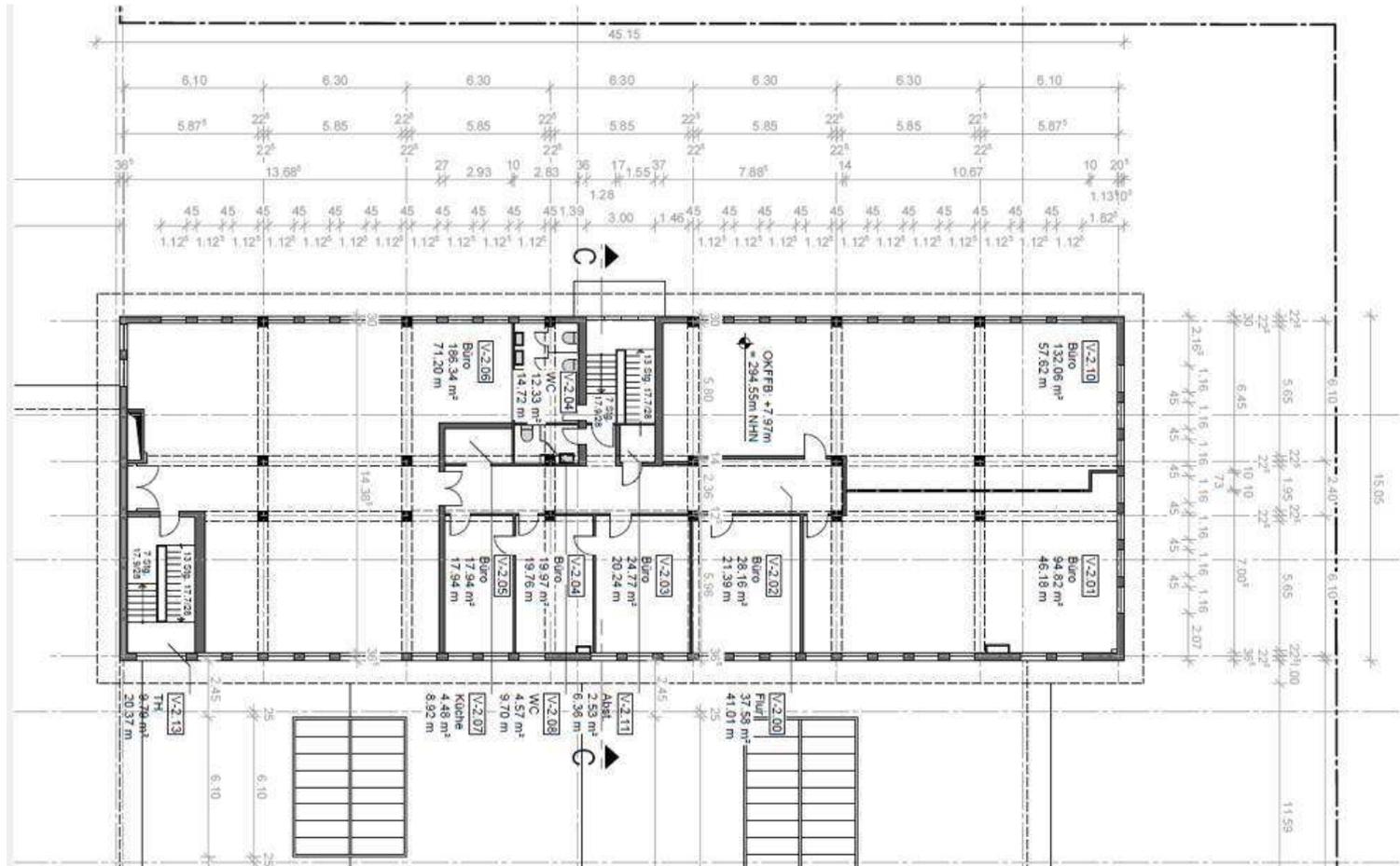
Gem. den §§ 16 ff. EnEV liegt ein Energieausweis vor. Per Bedarfsausweis, welcher nach dem 30. April 2014 erstellt wurde, gibt es einen Gesamtenergiebedarf von 104 kWh/(m²•a) exkl. Warmwasserverbrauch. Hz: Fernwärme.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere detaillierte Informationen und zwecks Vereinbarung Ihres individuellen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage unter office@courte-ci.com oder unter 0241-4014591.

Lageplan



Grundriss MF-VW 2. OG





Großraum -veränderbar-



Großraum



Großraum



Büro



Treppenhaus



WC

Geschäftsbedingung

Sämtliche Informationen, eingeschlossen unsere Exposés, sind streng vertraulich und ausschließlich für den Kunden bestimmt. Dem Kunden ist es untersagt, die Objektinformationen sowie Exposés an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Miet- oder Kaufvertrag ab, so ist der Kunde zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision verpflichtet. Sollte das Objekt bereits von dritter Seite bekannt sein, so bitten wir um Rückgabe unseres Exposés und Angabe, wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben.

Anmerkung

Die Angaben stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Widerrufsrecht

Wenn dieser Maklervertrag ein Fernabsatzvertrag ist oder ein Vertrag, welcher außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurde, ist die folgende Widerrufsbelehrung erforderlich: Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Sofern Ihnen die Widerrufsbelehrung erst nach Vertragsschluss mitgeteilt worden ist, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gem. § 312 g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Brief: Courté Immobilien GmbH & Co KG, Lagerhausstraße 23, 52064 Aachen

Fax: 0241. 40 14 593

E-Mail: office@courte-ci.com

Was unsere Kunden sagen!

Das sagen unsere Eigentümer über uns:

„Schnell, professionell, sympathisch. Das fällt mir dazu ein.“

„Frau Dürrwächter wurde uns empfohlen. Mit Empathie und größter Professionalität hat sie die Vermarktung erfolgreich übernommen.“

„Wenn 6 Sterne zu vergeben wären, dann würde ich 7 für Courte wählen.“

„Seriös und sehr diskret hat Frau Dürrwächter unser Haus verkauft. Danke dafür!!“

„Einen anspruchsvollen Kunden wie mich zu befriedigen ist nicht einfach. Courte Immobilien hat es geschafft.“

„Frau Dürrwächter wurde uns empfohlen, wir hatten es lange alleine probiert. Erfolglos. Mit hohem Engagement und auf guter Vertrauensbasis, sind wir zum Ziel gekommen.“

„Ehrlich, kompetent und sehr charmant ! Da können sich die Herren eine Scheibe abschneiden ! Danke für alles!“

„Bester Preis und super Engagement!“

„Hohe Kompetenz und sehr gute und flexible Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Bedingungen. Vielen Dank für das tolle Ergebnis.“

Und das sagen die Interessenten:

„Super freundlich, immer erreichbar, gute Arbeit!!“

„Coming from Munich, I am very used to mass visiting appointments and was surprised when I was the only person at appointment. From the very beginning till signing the contract they were available and responsive all the time. Best real estate service I had to deal with so far“

„Alessa Werth ist eine junge Dame, die viel auf dem Kasten hat und uns wirklich auf unserem Weg weitergeholfen hat. Der Emailverkehr lief reibungslos und prompt. Alle unsere Fragen wurden beantwortet und sollte eine Frage nicht direkt geklärt werden können, so hat sie die entsprechenden Antworten eingeholt und uns zeitnah informiert. Besonders gefreut hat mich, das alle schriftlichen Dokumente, nachdem ein Vertragsabschluss leider nicht zustande kam, auch wieder in unserem Postfach gelandet sind. Eine Kleinigkeit, die man heute nur noch selten erleben darf. Wir wünschen Ihr auch weiterhin viel Erfolg in Ihrem Beruf.“

„Nach meinen durchweg schlechte Erfahrungen mit Immobilienmaklern in der Vergangenheit war ich zu Beginn sehr skeptisch. Frau Dürrwächter und Frau Werth haben es aber innerhalb kürzester Zeit geschafft, durch exzellente Beratung und Betreuung alle Bedenken zu beseitigen. Ihr höchst professionelles Auftreten sollte der Maßstab in der Branche sein, dann hätten Immobilienmakler einen deutlich besseren Ruf. Uneingeschränkt empfehlenswert!“