

EXPOSÉ



Objekt: Moltkestraße 22
52249 Eschweiler

Eigentümer Karl Markus Herbener
52249 Eschweiler
Tel.: +49 (0) 2403-850 250
Mobil.: +49 (0) 173-5440011
Email.: kmherbener@ccb.ag

Ansprechpartner: Karl Markus Herbener
Mobil: +49 (0)173-5440011

INHALTSVERZEICHNIS

1. DER WIRTSCHAFTSSTANDORT ESCHWEILER	3
2. VERKEHRSANBINDUNGEN	4
3. GEWERBEOBJEKT - AUSSTATTUNG UND NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN.....	5
4. LICHTBILDAUFNAHMEN	6
5. GRUNDRISS STRASSENANSICHT	7
6. GRUNDRISS RÜCKANSICHT	8
7. GRUNDRISS ERDGESCHOSS	9
8. DER MIETPREIS	10

1. DER WIRTSCHAFTSSTANDORT ESCHWEILER

Eschweiler liegt im Städtedreieck Köln-Düsseldorf-Aachen am Nordhang der Eifel im Übergang zur Jülicher Börde im weitläufigen Tal der Inde, Kreis Aachen, Regierungsbezirk Köln.

Eschweiler bietet durch seine zentrale Lage im Dreiländereck Deutschland - Niederlande - Belgien beste Voraussetzungen im Europa des gemeinsamen Binnenmarktes. Die unmittelbare Grenznähe zu den Wirtschaftsräumen Niederlande und Belgien sowie die direkte Nachbarschaft zur Technischen Hochschule sowie zur Fachhochschule Aachen und zum Forschungszentrum Jülich machen Eschweiler in zentraler Lage zu einem hervorragenden Standort.

Erholbare Grünflächen in der Stadt, mehr als 20 km gut gepflegte Wanderwege im nahen Stadtwald, reizvolle Uferzonen der Inde, Trimmstrecke, Waldlehrpfad, Radwanderstrecken - das sind nur einige der Freizeitangebote in Eschweiler. Zudem entsteht im Norden des Stadtgebietes mit dem Blausteinsee ein Freizeit- und Erholungsschwerpunkt von überregionaler Bedeutung. Außerdem gibt es beheizte Hallen- und Freibäder, mehrere Festhallen, Stadien mit ausgezeichneten Anlagen, gepflegte Sport- und Turnhallen, Tennis- und Sportplätze, sowie einen 18-Loch-Golfplatz.



2. VERKEHRSANBINDUNGEN

Autobahn

Autobahn A 4 Köln - Aachen – Niederlande
(Anschlußstellen Eschweiler und Eschweiler-Weisweiler)

Autobahn A 44 Ruhrgebiet - Düsseldorf - Brüssel - Paris – Antwerpen
(Anschlußstellen Alsdorf-Hoengen und Aldenhoven)



Flughäfen

Köln-Bonn	70 km
Düsseldorf	80 km
Lüttich (B)	70 km
Maastricht-Aachen (NL)	50 km
Mönchengladbach	50 km
Regionalflughafen Merzbrück	5 km

Häfen

Rheinhafen Köln	60 km
Albert-Kanal, Stein (NL)	50 km
Maas-Hafen, Maastricht (NL)	55 km
Seehafen Antwerpen (B)	130 km
Rhein-Hafen, Duisburg-Rurort	95 km

Bahnanbindungen

Hauptbahnhof Eschweiler	
DB-Cargo-Bahnhof, Eschweiler-Aue	
Container-Terminal DB, Aachen	15 km
DB-Cargo-Bahnhof, Stolberg/Rhld. Hbf	7 km

3. GEWERBEOBJEKT - AUSSTATTUNG UND NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Das exklusive und gepflegte Anwesen – Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Parteien - liegt umgeben von altem Baumbestand in absolut bester Innenstadtlage von Eschweiler. Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie die Fußgängerzone und der Stadtpark befinden sich in fußläufiger Nähe des Hauses. Sie haben eine nahezu perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Kindergärten, diverse Schultypen sowie ein großes Angebot an Freizeitaktivitäten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Moltkestraße ist in Eschweiler als „Arzt- und Anwaltsstraße“ hinlänglich bekannt. Viele Arzt- und Anwaltspraxen haben sich in der Moltkestraße niedergelassen

Das Mietobjekt bietet folgende Besonderheiten:

Gepflegte und lichtdurchflutete Bürofläche, sehr geschmackvoll ausgestattet. Sehr geräumiger Eingangs- und Empfangsbereich mit einer Fläche von ca. 40 m². Von hier aus erreicht man diverse Büros, Abstellraum und Archiv sowie ein Büro mit direktem Zugang zur Außenterrasse (zur alleinigen Nutzung). Die Gartenterrasse liegt unmittelbar am Stadtpark und lädt zum Verweilen ein. Privater Flur, Teeküche und getrennte Damen- und Herren WC runden das Bild ab

Aufgrund dieser Aufteilung ist eine hervorragende Nutzung gegeben. Zum Beispiel für

- Bürofläche
- Kanzleien
- Praxisfläche
- Etc.

Zahlreiche Parkmöglichkeiten findet man in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Büro/Praxisfläche wird zum 01.02.2017 vermietet.

4. LICHTBILDAUFNAHMEN



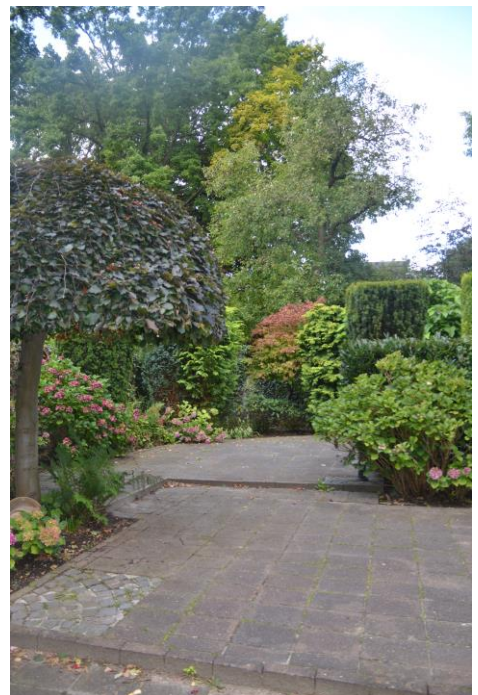
Straßenansicht



Straßenansicht

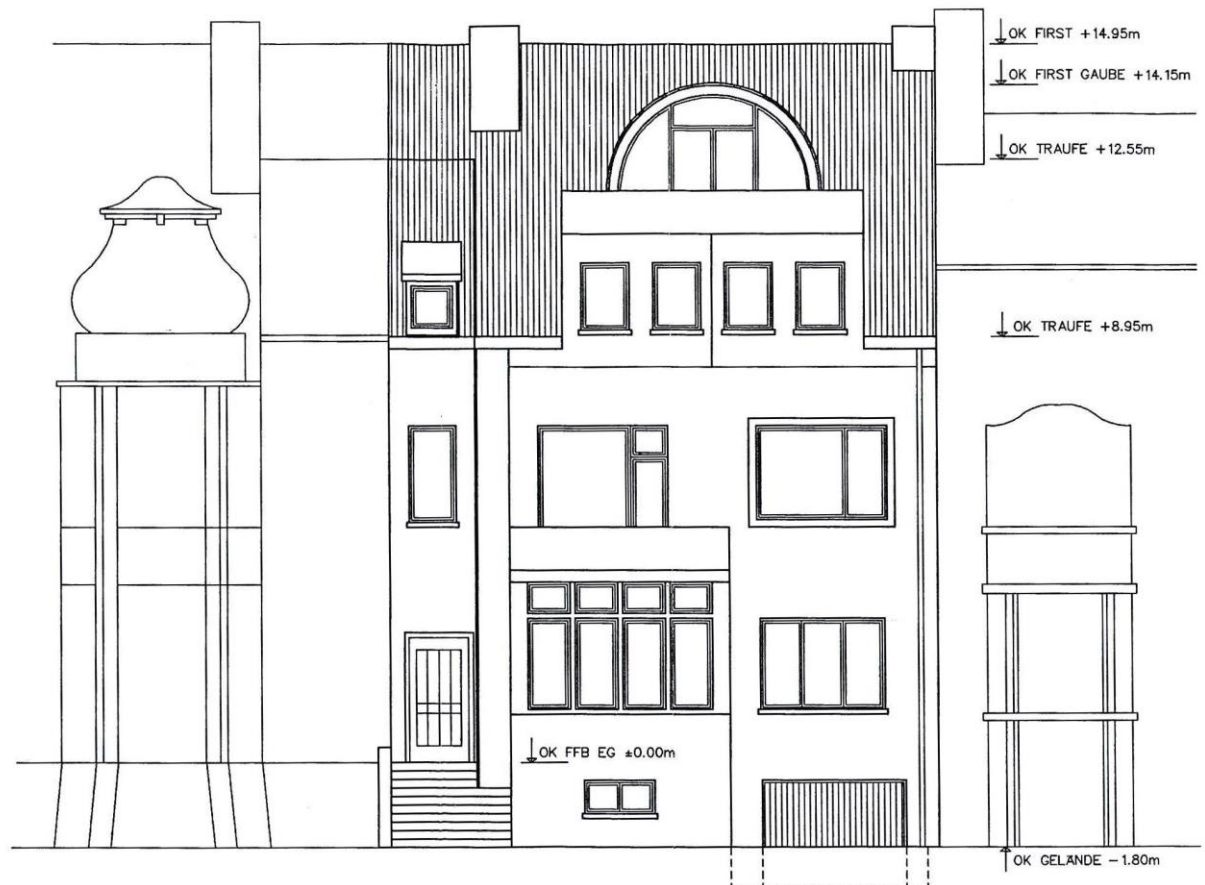


Gartenansicht



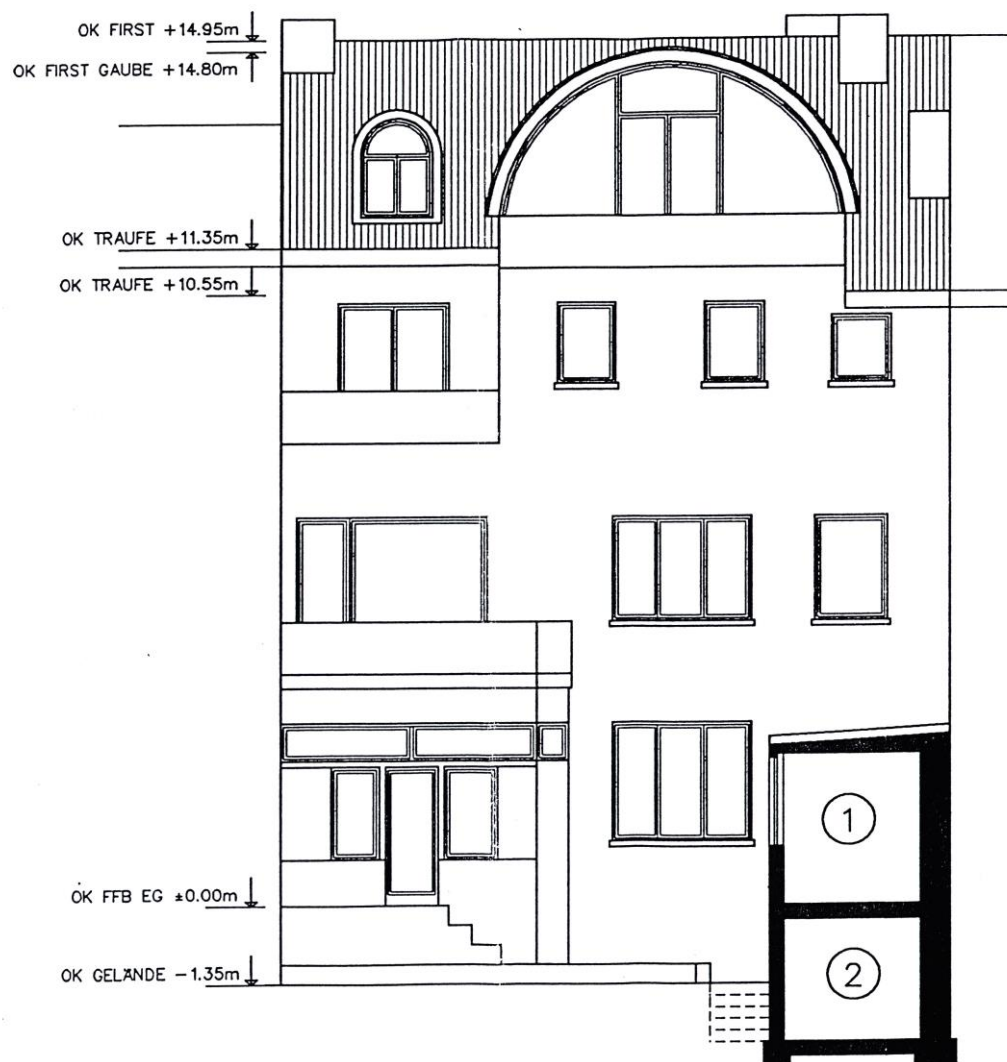
Gartenansicht

5. GRUNDRISS STRASSENANSICHT



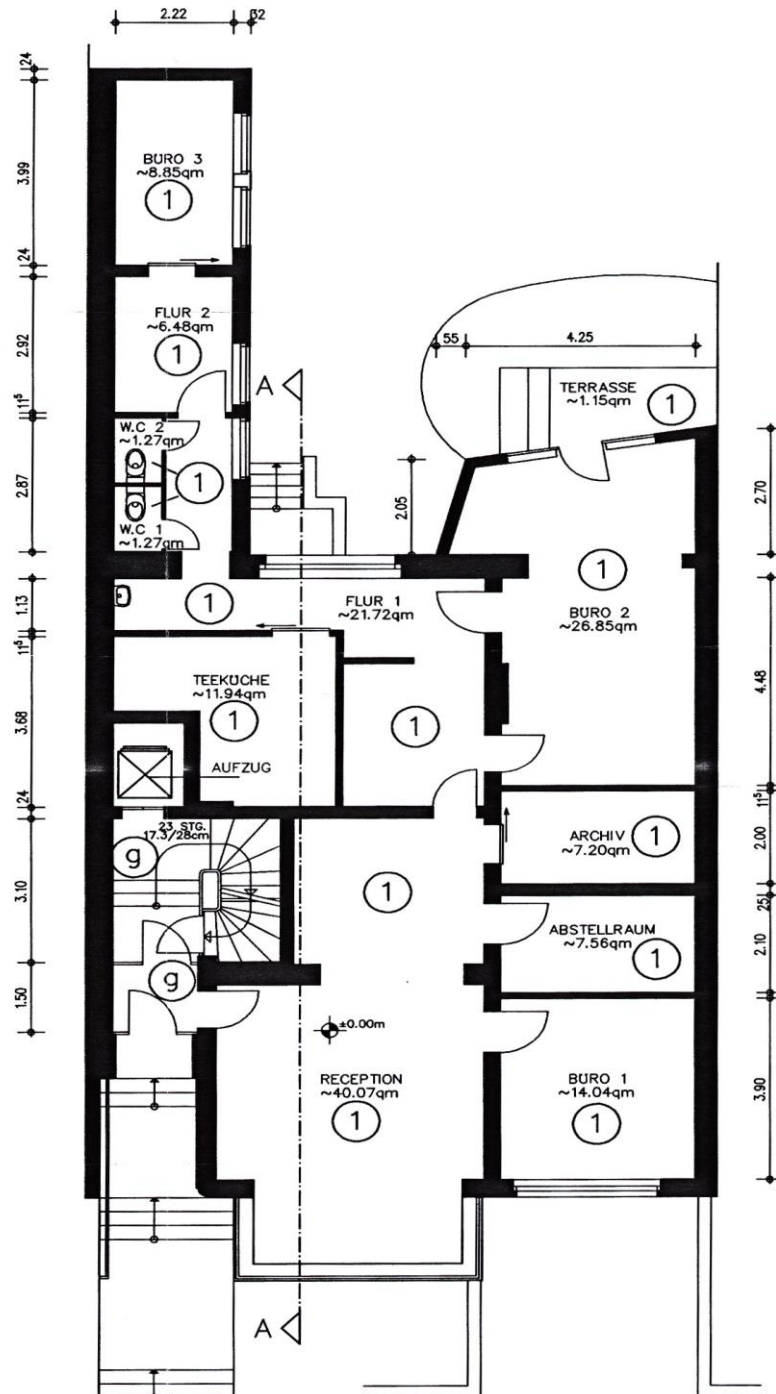
STRASSENANSICHT

6. GRUNDRISS RÜCKANSICHT



RÜCKANSICHT

7. GRUNDRISS ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

8. DER MIETPREIS

Der Mietpreis für die Büro/Praxisfläche beträgt 1.100 € p.m. Kaltmiete. Es fällt keine Provision an.
Die Kautions beträgt zwei Monatsmieten.
Die Nebenkosten sind verbrauchsabhängig und betragen 370 € p.m.