



Brauereistr. 50, 52525 Waldfeucht

## ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IN RUHIGER LAGE

### Objektbeschreibung

#### Objektart:

Gewerbeimmobilie mit Lagerflächen,  
geplanter Wohnung und Büroeinheit

#### Baujahr:

Ursprungsgebäude: ca. 1970

Erweiterungsbau (im Rohbau) 2020

#### Erschließung:

Das Grundstück ist voll erschlossen.

#### Grundstück:

Lage: Amtsgericht Heinsberg, Gemarkung  
Haaren

Grundbuchblatt: 4342

Flur: 13

Flurstück: 437

Grundstücksfläche: ca. 1.547 m²



### KAUFPREIS

# 349.000€

+4,76% MARKLERCOURTAGE

Die Insolvenzverwaltung hält sich  
bei großer Nachfrage vor, ein  
Bieterverfahren durchzuführen.



### Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist derzeit mit einer Lagerhalle bebaut. Im Jahr 2020 wurde die bestehende Fläche durch einen Neu- bzw. Anbau erweitert. Geplant war zusätzlich der Ausbau einer Wohnung mit Büroeinheit auf dem Gebäude. Diese wurde bisher nicht fertiggestellt und befindet sich aktuell im Rohbauzustand.

Auf dem Grundstück stehen umfangreiche Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Fläche noch weitere unbebaute Bereiche mit Potenzial.

Grundstück: 1547 qm

Geschäftshaus: 271 qm

Erweiterung Erdgeschoss: 338 qm

Erweiterung Obergeschoss: 172 qm

BVV RheinRuhr  
GmbH

### Lagerhalle

Die bestehende Lagerhalle setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen, die in unterschiedlichen Baujahren errichtet wurden. Der ältere Teil wurde durch einen Neubau im Jahr 2020 erweitert, wobei dieser Erweiterungsbau bislang nicht vollständig fertiggestellt ist.

Ausstattungsmerkmale des Bestandsgebäudes:

Bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die für gute Lichtverhältnisse sorgen.

Teilweise geflieste Fußböden.

Die Halle bietet durch die Kombination von Alt- und Neubau eine flexible Nutzbarkeit mit Entwicklungspotenzial – sei es zur Fertigstellung der Erweiterung oder zur individuellen Anpassung an betriebliche Anforderungen.

Ihr Ansprechpartner

Kai Bodtländer

Tel.: 0157-30810566

[bodtlaender@bvvrheinruhr.de](mailto:bodtlaender@bvvrheinruhr.de)

Ihr persönliches Angebot

349.000 €

+ 4,76% MARKLERCOURTAGE

## **Lagebeschreibung**

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Brauereistraße 50 in Waldfeucht, einer grenznahen Gemeinde im Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen. Die Lage zeichnet sich durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter gewerblicher Erreichbarkeit aus – ideal für Unternehmen, die Geschäft und Wohnen unter einem Dach vereinen möchten.

Die Immobilie liegt in einem gemischt genutzten Gebiet mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung, ergänzt durch kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleister. Dadurch entsteht eine ausgewogene Nachbarschaftsstruktur, die sowohl ruhiges Wohnen als auch eine gewerbliche Nutzung erlaubt. Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter profitieren von der zentralen Lage und der guten öffentlichen sowie verkehrstechnischen Anbindung.

Die nahe gelegene Bundesstraße B56 sowie die Autobahn A46 sorgen für eine schnelle Verbindung nach Heinsberg, Geilenkirchen, Mönchengladbach, Aachen sowie in die nahegelegenen Niederlande, insbesondere nach Roermond. Die wirtschaftlich dynamische Grenzregion bietet zahlreiche Entwicklungsperspektiven für gewerbliche Nutzer.

Zudem ist die örtliche Infrastruktur sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, Schulen und Ärzte sind schnell erreichbar – ein klarer Vorteil sowohl für den privaten Wohnbereich als auch für Mitarbeiter oder Kundenbesuche. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zugänglich.

Die Lage eignet sich somit hervorragend für Selbstnutzer, die Arbeit und Wohnen kombinieren möchten, ebenso wie für Kapitalanleger mit Interesse an einer gemischten Nutzung und stabiler Vermietbarkeit.

**Hinweis:** Wir weisen darauf hin, dass durch die Inanspruchnahme unserer Leistung, hier die Anforderung von Unterlagen wie z.B. ein Exposé, ein Maklervertrag mit Ihnen zustande gekommen ist und käuferseits bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages an unser Unternehmen eine Käuferprovision i.H.v. 4,76 % berechnet vom notariell beurkundeten Kaufpreis zu zahlen ist.















