

# Eynatten - Vielseitige Gewerbefläche in Top-Lage – flexibel gestaltbar und sofort verfügbar



ImmoNr	2026022
Straße	
Hausnummer	
PLZ	4731
Ort	Raeren
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 396 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Zustand	Rohbau
Kaufpreis	295.000,00 €
Außen-Provision	provisionsfrei



## Beschreibung

Diese attraktive Gewerbeeinheit befindet sich in hervorragender Sicht- und Verkehrslage an der stark frequentierten Aachener Straße in Eynatten – unmittelbar neben der bekannten Bäckerei Kockartz sowie einem Aldi-Markt. Die Nähe zur Autobahn sorgt für eine optimale Erreichbarkeit und macht den Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter besonders attraktiv.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Verkaufsfläche, Büro, Praxis, Kanzlei, Agentur oder für andere dienstleistungsorientierte Gewerbe. Dank des derzeitigen Rohbauzustands können Raumaufteilung und Gestaltung noch weitgehend an die individuellen Anforderungen des zukünftigen Eigentümers angepasst werden.

Die großzügige Deckenhöhe von über vier Metern schafft ein angenehmes Raumgefühl und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ausreichend Stellplätze stehen direkt am Objekt zur Verfügung und gewährleisten einen komfortablen Zugang für Kunden, Besucher und Mitarbeiter.

Besonders interessant: Die Fläche kann flexibel gestaltet werden. Je nach Bedarf besteht die Möglichkeit, Teilflächen von ca. 140 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> zu erwerben. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für kleinere Unternehmen als auch für Nutzer mit größerem Flächenbedarf.

Eine Nutzung als Kfz-Werkstatt ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich.

Die erforderliche Baugenehmigung liegt bereits vor und ist nach aktuellem Stand noch bis zum Jahr 2029 gültig. Bei einem Kauf ist die Mehrwertsteuer ausweisbar, da bislang kein Erstbezug erfolgt ist.

Eine seltene Gelegenheit für Unternehmen, Freiberufler oder Investoren, die einen modernen, flexibel nutzbaren Standort in bester Lage von Eynatten suchen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Raeren, einer gefragten Gemeinde im Osten Belgiens, in verkehrsgünstiger Lage mit guter Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Das Umfeld ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, wodurch sich der Standort besonders für Büro-, Praxis- und Lagerkonzepte eignet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie weitere Versorgungs- und Serviceeinrichtungen sind am Standort vorhanden. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglicht eine effiziente Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr. Auch der öffentliche Nahverkehr ist in der Umgebung verfügbar und unterstützt eine komfortable Erschließung des Standorts.

### **k-immo Vertriebsmanagement GmbH**

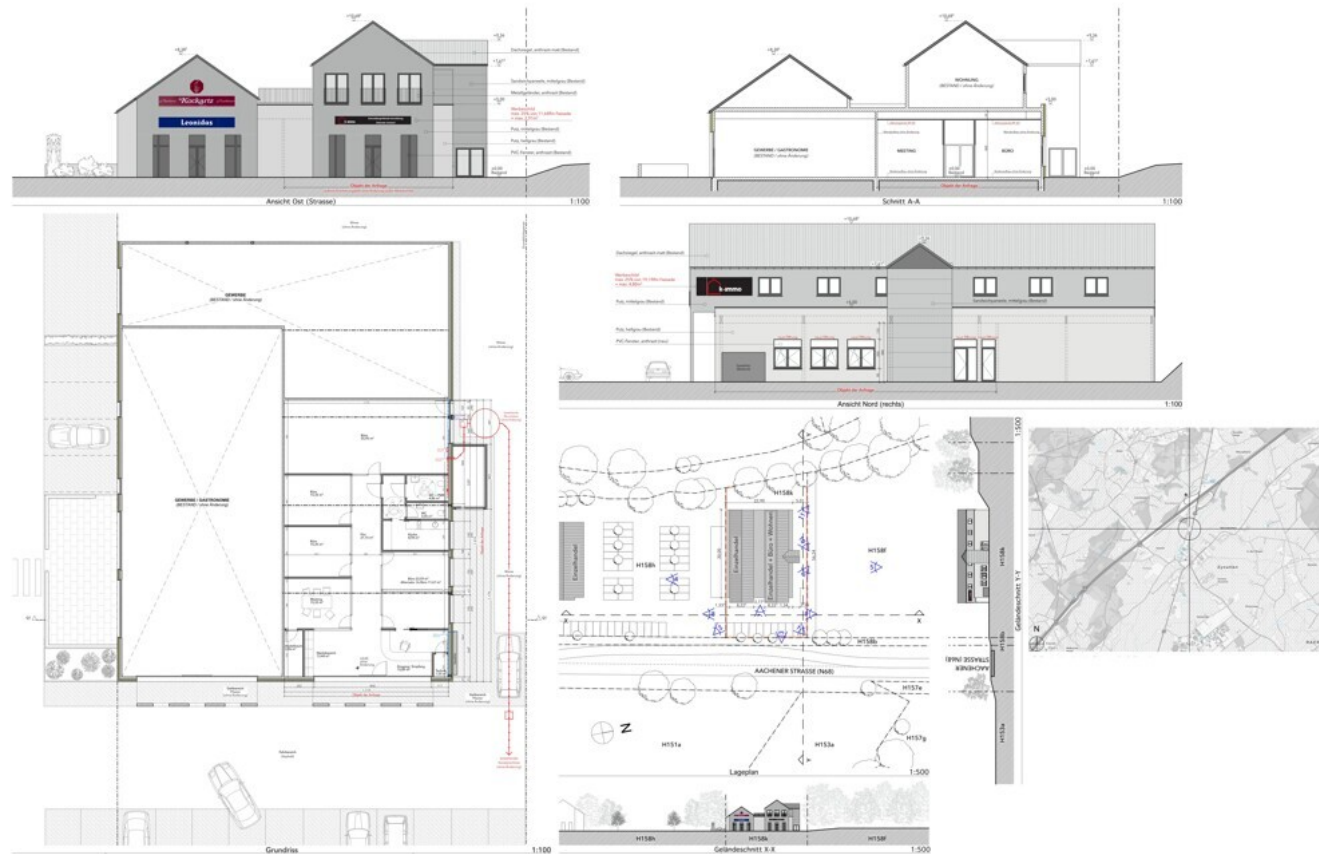




Eingang



## Grundriss



Mögliche Aufteilung



## Ihr Ansprechpartner

### **Herr Bernd Küchen**

k-immo Vertriebsmanagement GmbH  
Krugenofen 72  
52066 Aachen

Mobil: 0151 64413232

E-Mail: [bk@k-immobilien.eu](mailto:bk@k-immobilien.eu)

Web: [www.k-immobilien.net](http://www.k-immobilien.net)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### **k-immo Vertriebsmanagement GmbH**

Krugenofen 72  
52066 Aachen

[bk@k-immobilien.eu](mailto:bk@k-immobilien.eu)  
[www.k-immobilien.net](http://www.k-immobilien.net)