52249 Eschweiler

Wohnen & Geld verdienen – etablierte Pension mit Wohnhaus auf 690 m² Grundstück

Kaufpreis
365.000 €

Wohnfläche
150 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Thomas Beuth
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m²
separate WCs	2
Zimmer	8
Terrassen	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	690 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Außenco urtage	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	Ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1930
Wertklasse	F
gültig bis	05-2036
Ausstelldatum	05.05.2026
Endenergiebedarf	160.6

Zustand

Baujahr	1930
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2018

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Laminat
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Rolladen	Ja
möbliert	Teilweise
Befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Etagenheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Teilweise
Stellplatzart	Garage
Breitbandzugang	
Online-ID:	
Ausstattungs-Kategor	
Räume veränderbar	
Objekt-Nr.:	
Ausrichtung Balkon /	

Objekt-Titel

Wohnen & Geld verdienen – etablierte Pension mit Wohnhaus auf 690 m² Grundstück

Lage-Beschreibung

Das Anwesen befindet sich in Eschweiler-Hehlrath in der Städteregion Aachen. Der Ortsteil ist dörflich geprägt und verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte, Gewerbestandorte und Verkehrsachsen - ein Standortvorteil sowohl für die private Nutzung als auch für den bestehenden Pensionsbetrieb.

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Eschweiler Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Stolberg, Alsdorf, Würselen und Aachen liegen in der näheren Umgebung. Über die regionalen Verkehrsverbindungen sowie die Autobahnen A4 und A44 bestehen gute Anbindungen in Richtung Aachen, Köln und Düsseldorf.

Für den Pensionsbetrieb ist insbesondere die Nähe zu den zahlreichen Gewerbe- und Industriestandorten der Region interessant. Die Pension wird nach Angaben der Eigentümer überwiegend von Monteuren und Arbeitsgruppen genutzt, die während ihrer beruflichen Einsätze eine Unterkunft benötigen. Unternehmen aus dem bestehenden Kundenkreis buchen bei entsprechenden Aufträgen regelmäßig Zimmer für ihre Mitarbeiter.

Gleichzeitig bietet die Umgebung Potenzial für eine zusätzliche touristische Ausrichtung. Ein vorhandenes Rad- und Wanderwegenetz lädt zu Touren durch die Region ein. Nach Angaben der Eigentümer lagen bereits Übernachtungsanfragen von Wanderern und Radreisenden vor, die aufgrund vollständiger Belegung bislang nicht berücksichtigt werden konnten.

Es gibt in der Nähe eine Golfanlage. In der Pension gibt es hin und wieder Übernachtungsgäste, weil in der Golfanlage hin und wieder Hochzeiten stattfinden.

Damit bietet der Standort sehr gute Voraussetzungen, den bestehenden Pensionsbetrieb fortzuführen und den Gästekreis perspektivisch zusätzlich um Freizeit- und Kurzzeitgäste zu erweitern.

Ausstattungs-Beschreibung

Beide Gebäude wurden im Laufe der Jahre modernisiert und bieten eine funktionale Grundlage für die unmittelbare weitere Nutzung. Ein wesentlicher technischer Vorteil: Sowohl das Einfamilienhaus als auch die Pension erhielten im Jahr 2023 neue Gasthermen. Die vorhandenen Fenster sind doppelt verglast.

Das massiv errichtete Wohnhaus mit Klinkerfassade verfügt über ca. 65 m² Wohnfläche und vier Zimmer auf zwei Ebenen. Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet. Zur Ausstattung gehören eine moderne Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Rollläden bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und verfügt über einen separaten Heizraum. Einbauküche und Badezimmerinventar können ohne Aufpreis übernommen werden.

Die Pension bietet auf ca. 85 m² vier Gästezimmer mit insgesamt sechs bis sieben Betten, zwei Küchen, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Im Jahr 2015 wurden die Badezimmer modernisiert, ein Wärmedämmputz aufgebracht und der Speicherboden gedämmt. Das vorhandene Pensionsinventar ist im Kaufangebot enthalten.

Das Gebäude im Wohnhaus ist teilunterkellert dort befindet sich die Heizung. Der separate Heizraum ist in der Pension.

Über ein schmiedeeisernes Tor gelangt man in den gepflasterten Innenhof. Hier befinden sich zwei dem Wohnhaus zugeordnete Garagen sowie eine separate Waschküche für die Pensionsgäste. Zum Außenbereich gehören eine überdachte Terrasse, eine weitere über gepflasterte Stufen erreichbare Terrasse sowie eine angrenzende Garten- und Wiesenfläche. Innenhof und Treppenanlage wurden vor etwa 15 Jahren neu gestaltet.

Damit verbindet das Anwesen privaten Wohnkomfort mit einer bereits vorhandenen und eingerichteten Beherbergungsinfrastruktur.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F

- erstellt am: 05.05.2026

- gültig bis: 05.05.2036

- Art des Energieausweises: nach Bedarf

- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 160,6 kWh/(m²a)

- Heizungsart: Etagenheizung

- Befeuerung: Gas

- Baujahr: 1930

Dieses vielseitige Immobilienensemble in Eschweiler-Hehlrath verbindet privates Wohnen mit einem bereits etablierten Beherbergungsbetrieb und wird ausschließlich als Gesamteinheit veräußert. Auf einem ca. 690 m² großen Grundstück befinden sich ein straßenseitig gelegenes Einfamilienhaus sowie die dahinterliegende, weiterhin betriebene Pension - eine interessante Kombination für Eigennutzer, Betreiber oder Kapitalanleger, die Wohnen und laufende Einnahmen an einem Standort verbinden möchten.

Das Einfamilienhaus bietet ca. 65 m² Wohnfläche mit vier Zimmern auf zwei Etagen. Es wurde bisher von den Eigentümern selbst genutzt und verfügt über eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen Teilkeller.

Die Pension umfasst ca. 85 m² und bietet vier Gästezimmer mit insgesamt sechs bis sieben Betten. Im Erdgeschoss steht ein großzügiges Gästezimmer mit drei Betten, eigener Küche und eigenem Badezimmer zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Gästezimmer mit insgesamt vier Betten, eine Gemeinschaftsküche, ein gemeinsames Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Besonders interessant ist der über Jahre gewachsene Stammkundenkreis. Unternehmen buchen bei Montageeinsätzen und Aufträgen in der Region regelmäßig Zimmer für Mitarbeiter und ganze Monteurgruppen. Nach Angaben der Eigentümer werden durchschnittlich rund 4.000 € monatliche Einnahmen erzielt. Der etablierte Name und das vorhandene Inventar der Pension können ohne zusätzlichen Kaufpreis übernommen werden; eine Übergabe bestehender Kundenkontakte ist im rechtlich zulässigen Rahmen möglich.

Zwei Garagen, eine separate Gästewaschküche, zwei Terrassen sowie Garten- und Wiesenflächen runden dieses außergewöhnliche Gesamtangebot ab. Kopie von 2015-expose-gewerbeob...

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Thomas Beuth

Mobil:+49 160 560 6455

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

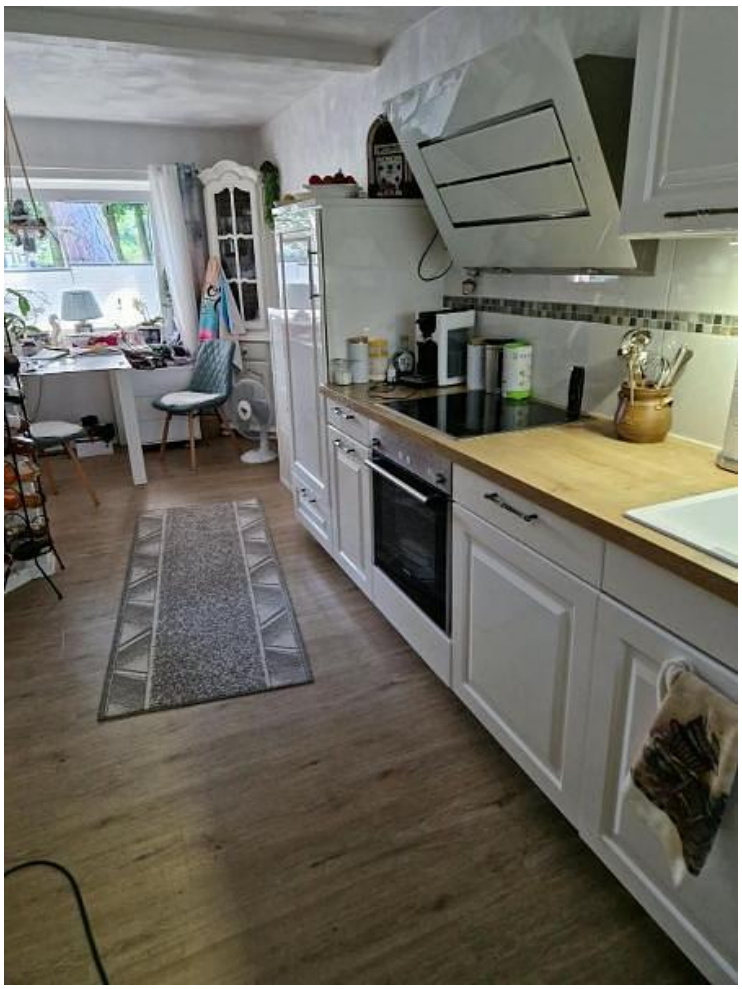
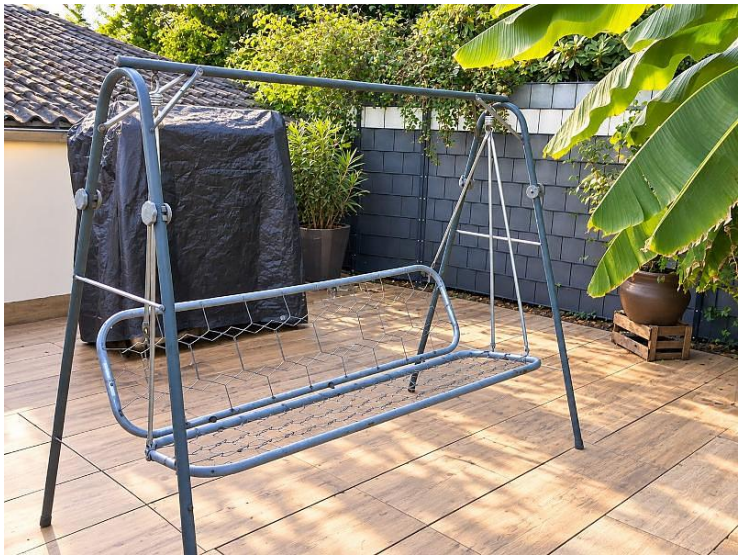
Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen