DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3864

52525 HEINSBERG

Investment-Highlight: 11.000 m² Parkgrundstück & 1.200 m² Nutzfläche – Platz für Ihre Großprojekte

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 11.157 m²	1	699.000 €



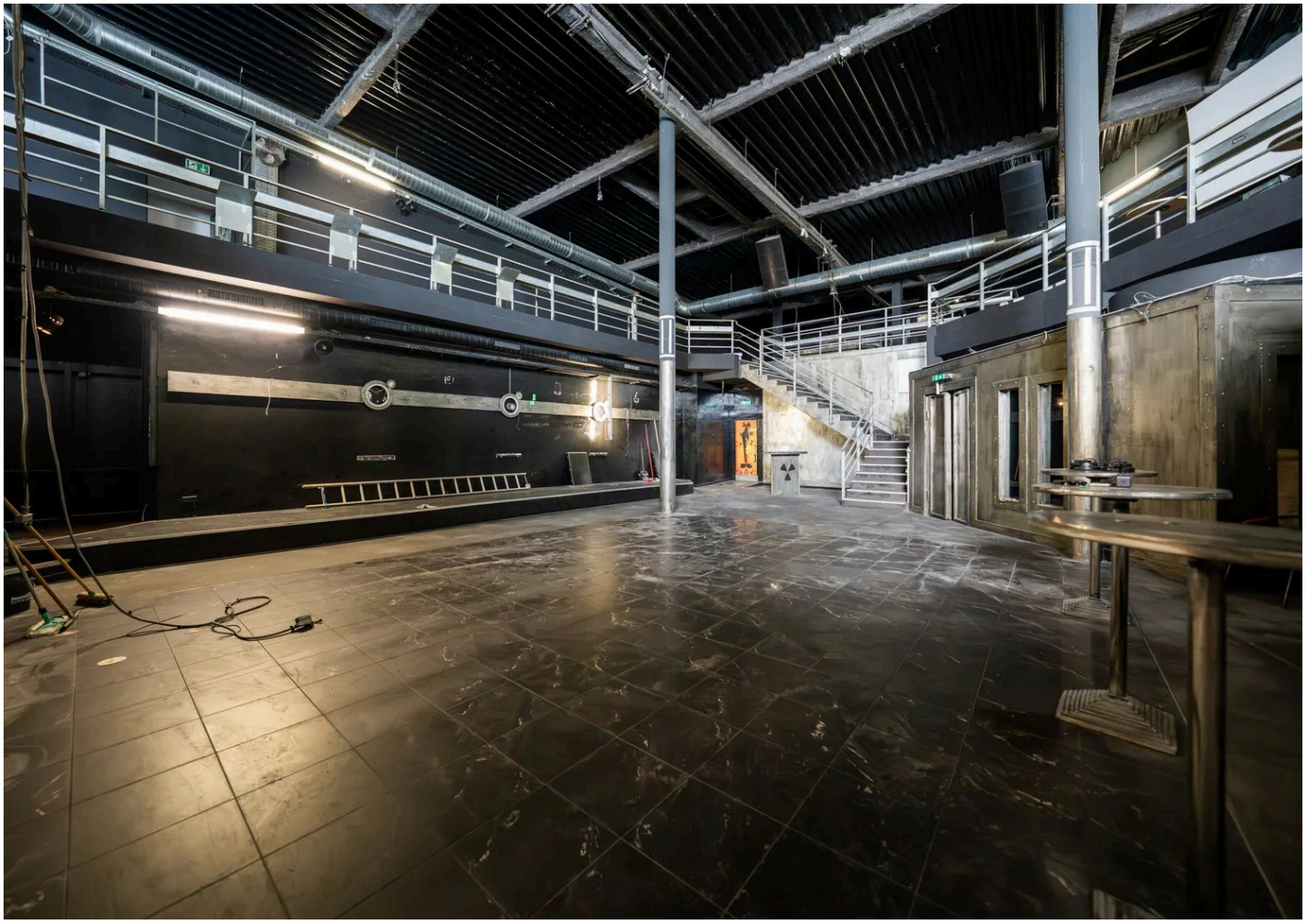
Sonstige zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**699.000 €**
Kaufpreis pro m²	**572,48 €**
Zimmer	**1**
Nutzfläche	**ca. 1.221 m²**
Gesamtfläche	**ca. 1.221 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 11.157 m²**
min. teilbare Fläche	**ca. 1.221 m²**
Baujahr	**1984**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**

Außenstellplatz · Anzahl	**160**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**26.04.2036**
Endenergiebedarf	**353,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wärmewert	**353,5 kWh/(m²a)**
Baujahr	**1945**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Energieausweis	**2014**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Bereich EG

Objektbeschreibung

In einer Zeit, in der großflächige Grundstücke mit bestehender Infrastruktur und exzellenter Anbindung zur Seltenheit geworden sind, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Immobilienensemble als exklusive Marktopportunität. Das ca. 1945 erbaute Objekt erhielt durch den umfassenden Umbau ca. im Jahr 1984 seine heutige, beeindruckende Größe und fungierte über Jahrzehnte als überregional bekannte Diskothek und Veranstaltungsstätte. Heute steht dieses geschichtsträchtige Areal bereit für ein völlig neues Kapitel und bietet unter dem Motto „Frei zur kreativen Verwirklichung“ den idealen Raum für mutige Konzepte, moderne Revitalisierungen oder strategische Neuausrichtungen.

Gebäudestruktur und Nutzungsmöglichkeiten
Das Hauptgebäude überzeugt durch seine solide, massiv anmutende Bauweise und erstreckt sich über zwei weitläufige Ebenen mit einer Gesamtnutzfläche von beeindruckenden ca. 1.221 m². Die Grundrisse sind geprägt von Großzügigkeit und bieten eine hohe Variabilität in der Gestaltung. Während das Erdgeschoss durch seine offenen Flächen und die ehemalige Gastronomie-Infrastruktur eine ideale Basis für moderne Event-Locations, repräsentative Showrooms oder großflächige Ateliers bietet, eröffnet das Obergeschoss zusätzliche Potenziale. Die vorhandene Bausubstanz dient dabei als Leinwand für eine umfassende Sanierung, bei der moderne Designelemente mit dem industriellen Charme des Baujahres verschmolzen werden können.

Einzigartiges Außenareal als strategischer Vorteil
Das wahre Alleinstellungsmerkmal dieser Liegenschaft entfaltet sich jedoch auf dem ca. 11.157 m² großen Grundstück. In einer Lage, die sowohl Diskretion als auch hervorragende Erreichbarkeit garantiert, bietet das weitläufige Areal funktionale Vorteile, die im urbanen Raum kaum noch zu finden sind. Das absolute Highlight ist der befestigte Außenbereich, der Platz für etwa 160 Stellplätze bietet.

Diese enorme Kapazität prädestiniert das Objekt nicht nur für publikumsintensive Konzepte wie Freizeitzentren oder Gastronomie, sondern auch für Unternehmen mit hohem Logistikaufkom-

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

men oder einem umfangreichen Fuhrpark. Die parkähnlichen Freiflächen rund um das Gebäude bieten zudem ausreichend Raum für potenzielle Erweiterungsbauten, großzügige Außengastronomie oder eine repräsentative Gartenarchitektur.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in einem etablierten Umfeld im Heinsberger Stadtteil Oberbruch. Die Lage besticht durch eine hervorragende Balance zwischen einem professionellen, ruhigen Arbeitsumfeld und einer erstklassigen infrastrukturellen Anbindung.

Erreichbarkeit & Verkehr:
Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist ideal für Kunden, Partner und Mitarbeiter. Die nächste Autobahnauffahrt (A46) ist lediglich 4 km entfernt und garantiert eine schnelle Verbindung zu den Wirtschaftszentren der Region. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung exzellent: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 100 m), was den Standort auch für Pendler ohne Pkw attraktiv macht.

Nahversorgung & Umfeld:
Das Zentrum von Heinsberg ist in nur wenigen Fahrminuten (ca. 4 km) erreichbar. Dort finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie für die Mittagspause sowie wichtige Behörden und Dienstleister. Die gepflegte Nachbarschaft sorgt für ein seriöses Erscheinungsbild Ihres neuen Standorts.

Fazit: Eine Adresse, die Mobilität, eine angenehme Arbeitsatmosphäre und die Nähe zum urbanen Leben perfekt vereint.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Bereich EG

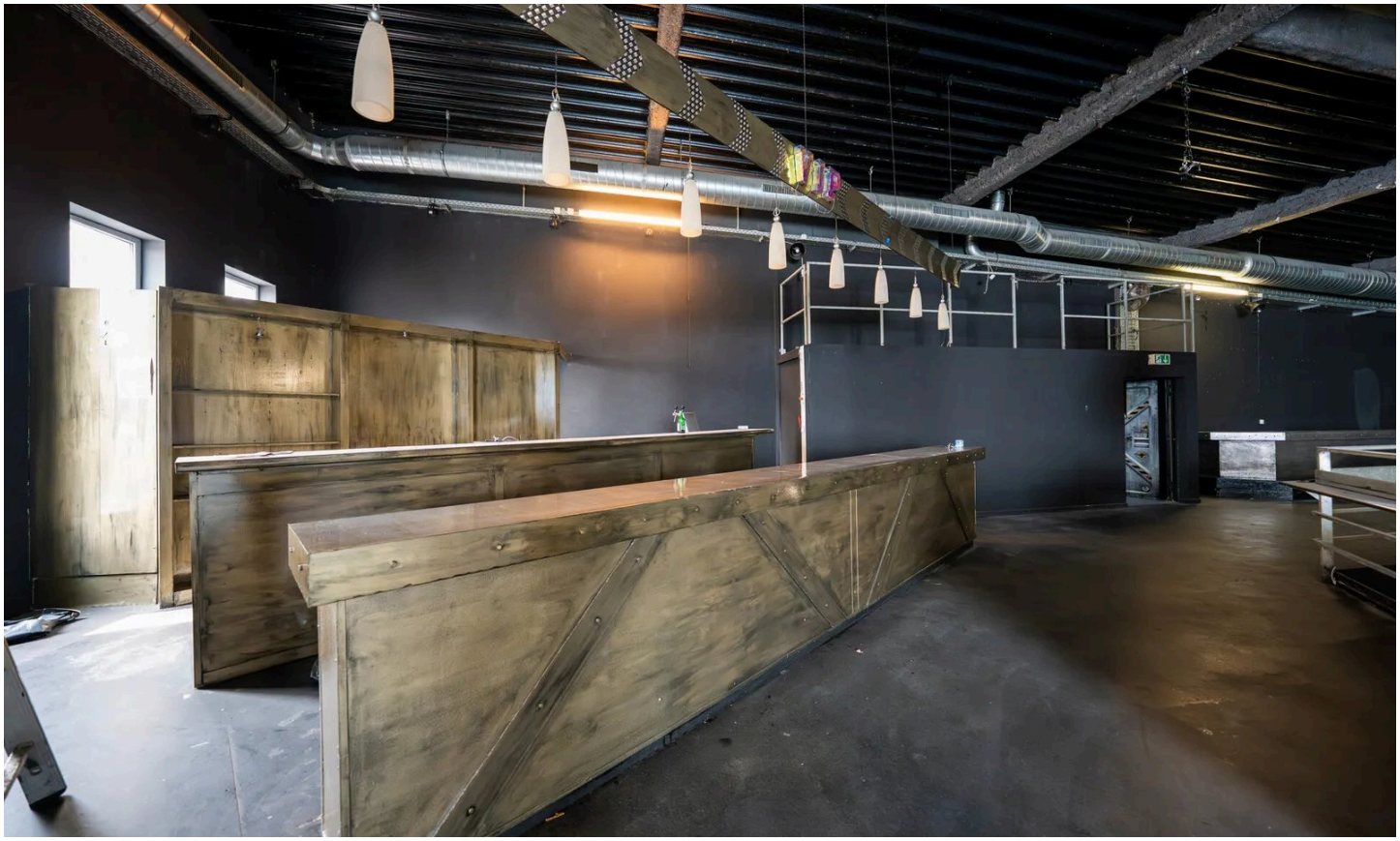


Bereich EG

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Bereich OG



Bereich OG

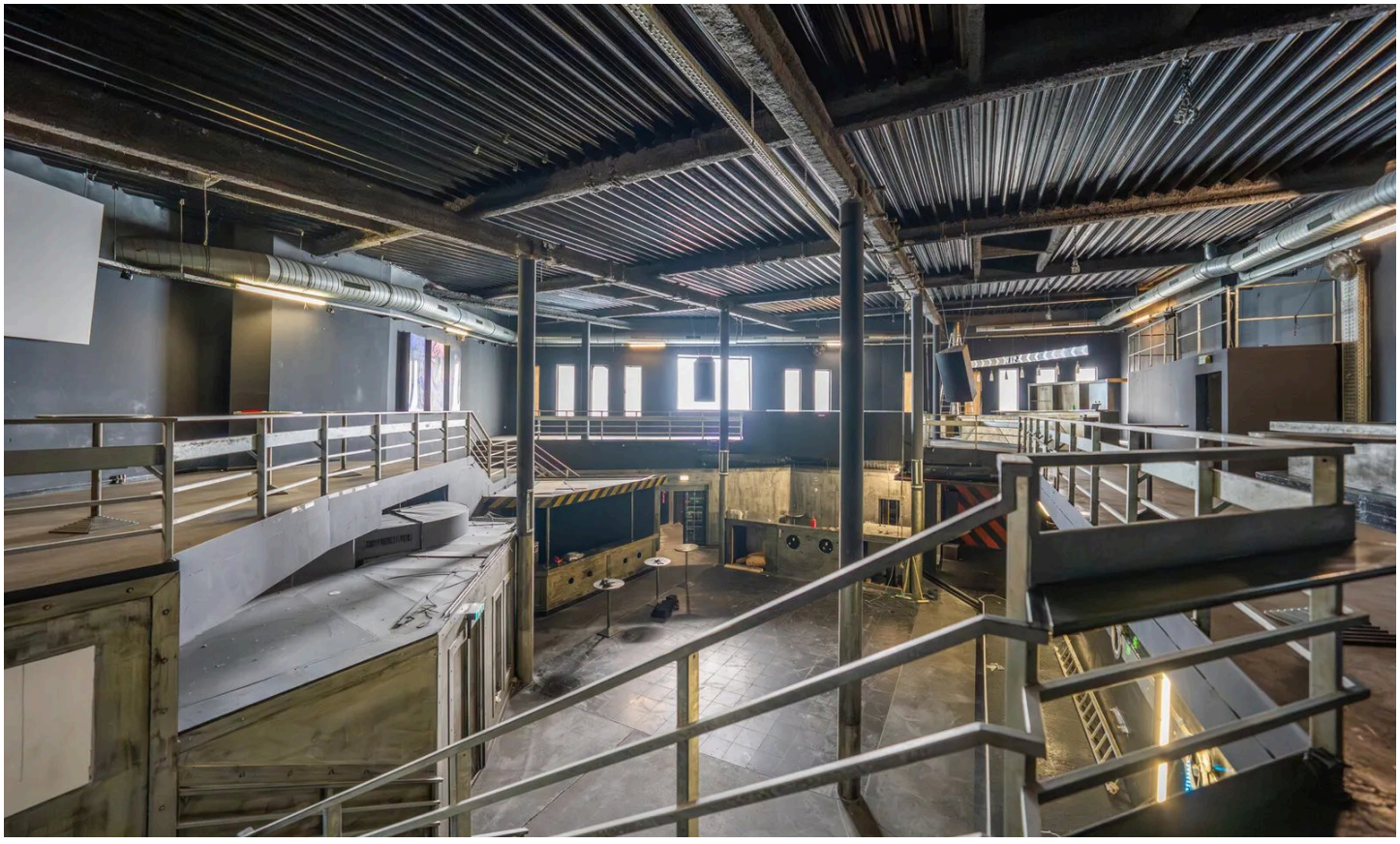
Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Bereich OG



Bereich OG

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Terrasse



Außenbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Außenbereich



Außenbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Außenbereich



Außenbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de

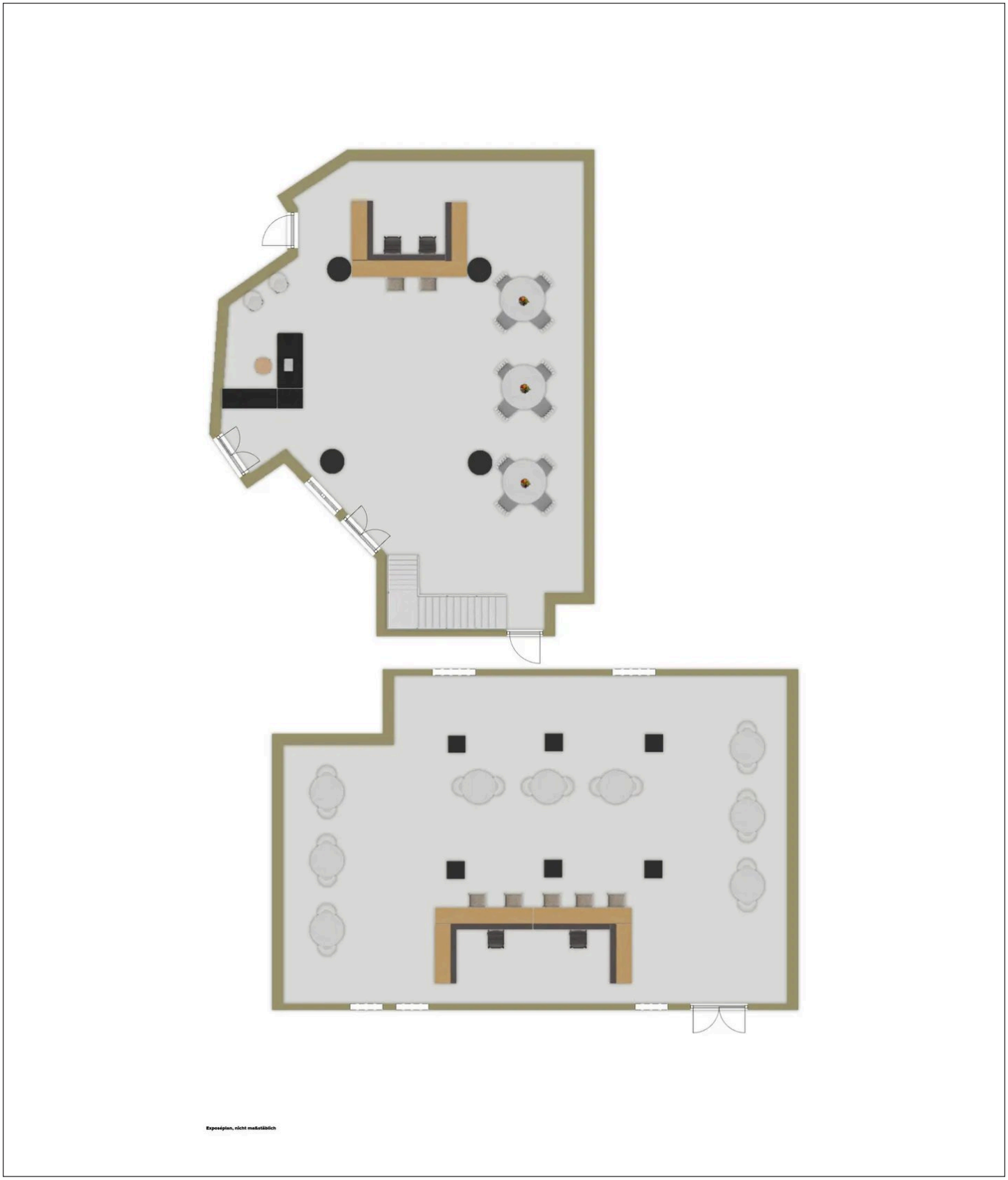


Außenbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online