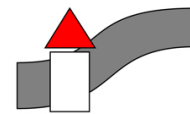


## Hier werden Sie gesehen - Ihre Chance für Wohnkomfort und Gewerbe unter einem Dach!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20049-3507

Wohnfläche 98 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohn- und Geschäftshaus in Niederzier! Diese beeindruckende Immobilie aus dem Jahr 1930 bietet eine einmalige Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten auf harmonischer Weise zu vereinen. Auf einem Grundstück von ca. 213 m<sup>2</sup> vereint die Immobilie weitreichende Gewerbemöglichkeiten mit einem komfortablen Wohnbereich. Das vollunterkellerte Gebäude ist praktisch und mit einer Ölheizung aus dem Jahr 1998 ausgestattet. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Gewerbefläche von 137 m<sup>2</sup>, die derzeit als Kiosk genutzt wird und Ihnen zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Im Ober- und Dachgeschoss finden Sie eine großzügige Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>. Hier stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die eine flexible Gestaltung ermöglichen. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und ein Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien und individuelle Raumkonzepte. Diese Immobilie ist nicht nur ein vielseitiges Wohnkonzept, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Erleben Sie das Potenzial dieses Wohn- und Geschäftshauses in Niederzier und entdecken Sie die vielfältigen Chancen, die es Ihnen bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der charmanten Gemeinde Niederzier, eingebettet in die malerische Landschaft der nordrhein-westfälischen Region. Niederzier ist ein idyllischer Ortsteil, der eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe bietet. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und Wäldern, die zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit schnellen Verbindungen zu den nahegelegenen Städten Düren und Jülich. Die Autobahn A4 sorgt zudem für eine komfortable Verbindung nach Köln und Aachen, was Niederzier zu einem strategisch günstigen Standort macht. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar, was eine unkomplizierte Fortbewegung in der Region ermöglicht. In der näheren Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Die Gemeinde fördert ein aktives Gemeinschaftsleben, was sich in zahlreichen Vereinen und Veranstaltungen widerspiegelt, die das soziale Miteinander stärken. Niederzier bietet somit nicht nur eine exzellente Wohnqualität, sondern auch eine ideale Lage für Geschäftstätigkeiten. Die Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Investoren und Familien gleichermaßen.

## Ausstattung

- Vollunterkellertes Gebäude für zusätzlichen Stauraum - Öl-Befeuerungssystem aus dem Jahr 1998 - Erdgeschoss bietet eine großzügige Gewerbefläche auf ca. 137 m<sup>2</sup> - Obergeschoss und Dachgeschoss beherbergen eine geräumige Wohnung mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>

## Bilder



















