BRAUN
IMMOBILIEN

Morsbacher Straße 32 · 52146 Würselen
ab@braun-immo.eu · Geschäftsführer: Andreas Braun

E X P O S É

VIERKANTHOF

Denkmalgeschützter Vierkanthof mit vier Wohneinheiten und Gewerbeflächen



ca. 536 m² Wohnfläche · ca. 214 m² Gewerbe · 901 m² Grundstück

Grindelstraße 15–17 · 52146 Würselen-Bardenberg

Kaufpreis 995.000 €

Objektbeschreibung

Der Vierkanthof an der Grindelstraße vereint Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude um einen geschlossenen, mit Natursteinpflaster belegten Innenhof. Von der Straße erreicht man ihn durch eine überdachte Durchfahrt mit großem Holztor – geschützt, ruhig und nicht einsehbar.

Vorne zur Grindelstraße liegt das zweigeschossige Haupthaus Nr. 17 mit Stichbogenfenstern und historischer Fassade. Um den Hof gruppieren sich die Einheiten Nr. 15, 15a und 17a sowie die ehemalige Scheune. Deren Dachstuhl wurde vor rund 15 Jahren neu errichtet, der Innenausbau ist neu.

Das Konzept zielt auf eine Unternehmerfamilie: vorne wohnen, hinten den Betrieb führen. Geeignet ist der Hof insbesondere für Handwerksbetriebe, etwa aus dem SHK-, Elektro- oder Malerhandwerk, die Büro, Lager und Zufahrt auf dem eigenen Grundstück brauchen. Zwei vermietete Wohnungen tragen laufende Mieteinnahmen bei.

Gewerbeflächen in der ehemaligen Scheune

Im Erdgeschoss der Scheune liegen rund 64 m² Bürofläche in drei Räumen mit Sichtmauerwerk und Holzbalkendecke, derzeit als Gesellschaftsraum genutzt. Darüber bieten rund 150 m² Lagerfläche in zwei Räumen etwa 5 m Raumhöhe unter dem neuen Dachstuhl; eine Andienung per Hebebühne vom Hof ist vorgesehen. Hinzu kommen Lager- und Abstellräume im Erdgeschoss, Heizungsraum, Pelletbunker und ein Teilkeller.

Für die gewerbliche Nutzung von Büro und Lager ist eine Nutzungsänderung bei der Bauaufsicht zu beantragen; wegen des Denkmalschutzes ist die Denkmalbehörde einzubeziehen. Wir stellen gern den Kontakt her und begleiten die Abstimmung.

Vermietung und Mieteinnahmen

Drei der vier Einheiten sind nach dem Verkauf vermietet: Nr. 17a seit 08/2026 für 1.250 € Kaltmiete zuzüglich 350 € Nebenkostenvorauszahlung und Nr. 15a seit 05/2026 für 720 € zuzüglich 240 €. Das Gartenhaus Nr. 15 mietet die Miteigentümerin nach dem Verkauf zu 12 € je Quadratmeter zurück – bei ca. 76 m² sind das rund 912 € Kaltmiete im Monat. Zusammen ergibt das rund 2.882 € Kaltmiete monatlich, etwa 34.584 € im Jahr.

Das Haupthaus Nr. 17 mit ca. 226 m² ist von der Vermietung ausgenommen und steht dem Käufer nach Absprache zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Wer es stattdessen vermietet, hebt die Mieteinnahmen entsprechend an.

Eckdaten auf einen Blick

Objektart	Vierkanthof / Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen
Adresse	Grindelstraße 15–17 · 52146 Würselen-Bardenberg
Einheiten	5 Einheiten: 4 Wohnungen (ca. 536 m²) und 1 Gewerbeeinheit (ca. 214 m²)
Wohnfläche	ca. 536 m² in 4 Wohnungen, zzgl. ca. 16 m² Terrassen
Büro	ca. 64 m² in 3 Räumen, Erdgeschoss der Scheune
Lager	ca. 150 m² in 2 Räumen, ca. 5 m Raumhöhe, Obergeschoss der Scheune
Grundstück	901 m² · Gemarkung Bardenberg, Flur 13, Flurstück 566
Hofeinfahrt	überdachte Durchfahrt, Tor 3,10 m breit × 3,17 m hoch

Stellplätze	2–3 Außenstellplätze im Innenhof
Bauweise	massiv, Satteldächer; Dachstuhl der Scheune vor ca. 15 Jahren neu
Heizung	Pelletzentralheizung (2010) mit Solarthermie
Fenster	Holz mit 2-fach-Verglasung – Eiche (Nr. 17), Fichte (Nr. 17a), Einbau 1997–2005
Denkmalschutz	ja, gesamter Hof
Vermietung	3 Einheiten vermietet (2.882 € Kaltmiete monatlich), Nr. 17 steht nach Absprache zur Verfügung
Belastungen	keine Rechte in Abteilung II, keine Baulasten bekannt
Verfügbar	nach Absprache
Kaufpreis	**995.000 €**

Raumaufteilung

Fünf Einheiten: vier Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit Büro und Lager. Flächen nach Aufmaß GUG Architekten vom 27.04.2023.

Raum	Fläche	Anmerkung
Nr. 17 – Haupthaus	ca. 226 m²	EG + OG, eigengenutzt: Wohnen 46 m², Kochen 18 m², Essen 14 m²; im OG fünf Zimmer, zwei Bäder und ein Büro
Nr. 17a – Hofhaus	ca. 113 m²	EG + OG + Emporen (ca. 32 m²), vermietet seit 08/2026; offener Dachstuhl
Nr. 15a – Maisonette	ca. 88 m²	EG + OG, vermietet seit 05/2026: Wohnen 22 m², Essen 12 m², Küche, zwei Schlafzimmer, Bad
Nr. 15 – Gartenhaus	ca. 76 m²	EG, nach dem Verkauf von der Miteigentümerin zurückgemietet: Wohnen/Essen 22 m², Büro 11 m², Schlafen 13 m², Küche, Bad 15 m², Hauswirtschaftsraum, Gartenzugang
Gewerbeeinheit – Büro, Scheune EG	ca. 64 m²	3 Räume mit Sichtmauerwerk und Holzbalkendecke
Gewerbeeinheit – Lager, Scheune OG	ca. 150 m²	2 Räume, ca. 5 m Raumhöhe, neuer Dachstuhl
Terrassen	ca. 16 m²	zusätzlich zur Wohnfläche

Flächen nach Aufmaß GUG Architekten (27.04.2023), gerundet und ohne Gewähr. Die raumweise Wohn- und Nutzflächenberechnung auf Grundlage der Originalpläne liegt vor und steht zum Download bereit.

Lage

Bardenberg ist der historische Ortskern im Norden von Würselen – dörflich gewachsen, mit kurzen Wegen in die gesamte Städteregion Aachen. Der Hof liegt in einer gewachsenen Wohnstraße mit historischer Bebauung in ruhiger Lage.

Über die Autobahnen A 4 und A 44 ist der Standort in wenigen Autominuten angebunden, das Zentrum von Aachen liegt rund 12 km entfernt. Für Betriebe mit regionalem Kundenstamm liegen Würselen, Herzogenrath, Alsdorf, Baesweiler und Aachen im direkten Umkreis.

Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Grundschule und Ärzte finden sich in Bardenberg und Würselen.

Die Räume im Detail

Innenhof und Außenanlagen



Innenhof
Geschlossener Vierkanthof mit Natursteinpflaster, Fachwerk und Bruchsteinmauerwerk.



Hofansicht
Blick über den Innenhof auf Wohnhaus und Nebengebäude.



Scheunentor
Großes Rundbogentor der Scheune direkt am gepflasterten Hof.



Hofdurchfahrt
Überdachte Durchfahrt von der Grindelstraße in den Innenhof.

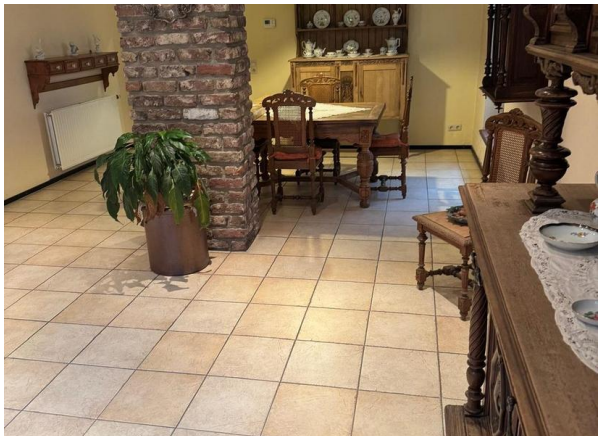


Sitzplatz im Hof
Geschützter Sitzplatz zwischen Hofhaus und Scheune.



Scheune von außen
Ehemalige Scheune mit Tor und neuem Dach.

Haupthaus Nr. 17



Essbereich Nr. 17
Essbereich im Haupthaus mit Sichtmauerwerk und Blick zur Galerie.



Wohnzimmer Nr. 17
Wohnraum mit alter Holzbalkendecke und Natursteinwand.



Wohnbereich
Großzügiger Wohnbereich mit Stichbogenfenstern.



Bruchsteinwand mit Nische
Historische Bruchsteinwand mit Rundbogennische.



Rundbogendurchgang
Rundbogen in Sichtmauerwerk zwischen zwei Wohnräumen.



Treppenaufgang
Treppe zum Obergeschoss, flankiert von Bruchsteinmauerwerk.



Stichbogenfenster

Historische Stichbogenfenster mit tiefen Fensterbänken.



Badezimmer

Bad mit Eckbadewanne, Natursteinboden und Handtuchheizkörper.



Bad mit Dusche

Bodengleiche Dusche hinter Glas, mit Tageslicht.



Weiteres Badezimmer

Bad mit Wanne und Doppelwaschtisch.



Zweites Wohnzimmer

Großzügiger zweiter Wohnraum mit Sichtmauerwerk, Holzbalkendecke und Vitrinen.



Wohnraum mit Backsteinpfeiler

Blick in den zweiten Wohnraum mit offener Balkendecke.

Hofhaus Nr. 17a – vermietet



Nr. 17a – Küche mit Essplatz
Helle Küchenzeile mit Essplatz im vermieteten Hofhaus.



Nr. 17a – Küche, zweiter Blick
Blick über den Essplatz zum Fenster zur Hofseite.



Nr. 17a – Schlafzimmer
Schlafbereich unter der Empore mit offenem Dachstuhl.



Nr. 17a – Empore
Eine der beiden Emporen mit sichtbarem Gebälk.



Nr. 17a – Gäste-WC
Separates Gäste-WC mit Waschbecken.



Nr. 17a – Ansicht vom Hof
Klinkerfassade des Hofhauses mit Blick in den Innenhof.

Maisonette Nr. 15a – vermietet



Nr. 15a – Küche mit Essplatz
Küche der Maisonette mit freigelegtem Backsteinpfeiler.



Nr. 15a – Wohnzimmer
Wohnbereich mit offener Balkendecke im Erdgeschoss.



Nr. 15a – Zimmer
Raum im Obergeschoss mit heller Holzdecke.



Nr. 15a – Schlafzimmer
Schlafzimmer unter der Dachschräge mit Fenster zum Hof.



Nr. 15a – Zweites Schlafzimmer
Weiterer Schlafraum unter der Holzdecke im Obergeschoss.



Nr. 15a – Badezimmer
Bad mit Wanne, Waschtisch und Fenster.



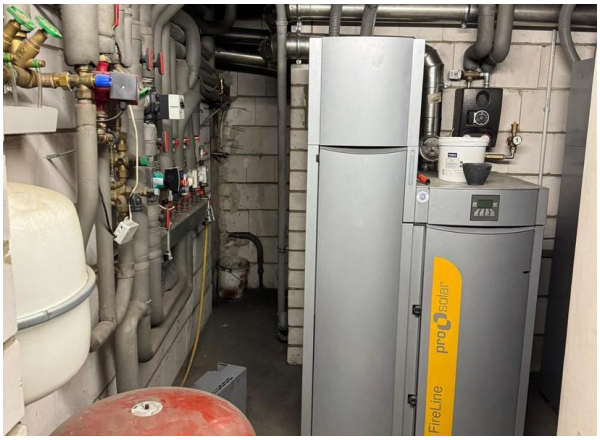
Nr. 15a – Treppe

Holztreppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss der Maisonette.

Gewerbeeinheit und Technik



Neuer Dachstuhl
Lagerfläche im Obergeschoss der Scheune mit ca. 5 m Raumhöhe.



Pelletheizung
Pelletzentralheizung von 2010 mit Solarthermie im Technikraum.

Unterlagen zum Objekt

Diese Unterlagen stehen auf www.braun-immo.eu beim Objekt zum Download bereit und werden auf Wunsch auch per E-Mail zugesandt.

Unterlage	Inhalt
Wohn- und Nutzflächenberechnung	raumweise, alle vier Wohnungen und die Scheune
Grundrisse Wohnung Nr. 17	Vorderhaus, EG + OG, M 1:100
Grundrisse Wohnung Nr. 17a	Hofhaus, EG, OG und Emporen, M 1:100
Grundrisse Wohnung Nr. 15 und Scheune	Gartenhaus, Büro und Lager, M 1:100
Schnitte A–E	Nr. 17, Nr. 17a, Nr. 15, Nr. 15a und Hofdurchfahrt
Ansichten Wohnung Nr. 17	Straßen- und Hofansicht
Ansichten Wohnung Nr. 17a und Nr. 15a	Hofansicht und Ansicht
Ansichten Wohnung Nr. 15 und Scheune	Straßen- und Rückansicht

Kontakt

Anbieter: Braun Immobilien GmbH · Morsbacher Straße 32 · 52146 Würselen

Telefon: +49 2405 40815-0 · Telefax: +49 2405 40815-25 · E-Mail: ab@braun-immo.eu

Ansprechpartner: Andreas Braun

Vereinbaren Sie gern einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. dessen Bevollmächtigten sowie auf Unterlagen der Bauakte und erfolgen ohne Gewähr. Die Wohn- und Nutzflächen sind der raumweisen Flächenberechnung auf Grundlage der Originalpläne der GUG Architekten (Aufmaß vom 27.04.2023) entnommen und gerundet. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten.