

EXPOSÉ

Großzügige Wohn- und Gewerbeliegenschaft auf ca. 2.700 m² Grundstück!



ECKDATEN

Objektart: Gewerbegrundstück

Adresse: 46562 Voerde

Bürofläche (ca.): 19 m²

Grundstücksfläche (ca.): 2.699 m²

Nebenkosten (ca.): 168,- €

Heizkosten (ca.): 269,- €

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: GAS

Endenergiebedarf: 139,60 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 495.000,-

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de



Objekteckdaten:

Objektart	Gewerbegrundstück
Adresse	46562 Voerde
Bürofläche (ca.)	19 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.699 m ²
Kaufpreis	495.000,- €
Nebenkosten (ca.)	168,- €
Heizkosten (ca.)	269,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	139,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	teilweise
Objekt ist vermietet	ja
Ausstattung	STANDARD
Mieteinnahmen p.a. (IST)	24.720,- €
Bebaubar nach	Bebauungsplan
Erschließung	voll erschlossen
GFZ	1,2
GRZ	0,6
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Vorabinformation: Aus Gründen der Privatsphäre der derzeitigen Mieter können wir Ihnen keine aktuellen Innenaufnahmen der Wohnung im EG und der Werkstatthalle präsentieren bzw. zur Verfügung stellen. Eine persönliche Besichtigung ist selbstverständlich möglich. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das aktuelle Mietverhältnis ungekündigt ist und somit auf den zukünftigen Eigentümer übergeht.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.699 m² befindet sich eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, einer angeschlossenen Werkstatthalle, drei Garagen sowie einer zusätzlichen Lagerhalle.

Die Gebäude wurden überwiegend in den Jahren 1964/1965 in massiver Bauweise errichtet. Die Immobilie verbindet damit auf besondere Weise Wohnen, Arbeiten und gewerbliche Nutzung und bietet interessante Perspektiven für Eigennutzer, Gewerbetreibende und Kapitalanleger.

Die Werkstatthalle ist derzeit an einen Tischlereibetrieb vermietet und sorgt damit bereits für eine bestehende gewerbliche Nutzung.

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

Das zweigeschossige Wohnhaus wurde in den Jahren 1964/1965 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über zwei Wohneinheiten. Das Erdgeschoss ist derzeit vermietet und das Obergeschoss ist leerstehend.

Die Flächen verteilen sich auf:

Wohnung Erdgeschoss: ca. 86 m² inkl. Terrasse

Obergeschoss: ca. 122 m² inkl. Balkonterrasse

Keller: ca. 60 % des Wohnhauses ist unterkellert

Die großzügige Balkon-/Terrassenfläche von ca. 48 m² stellt ein besonderes Merkmal des Obergeschosses dar und bietet umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich außerdem Büro- und Sozialräume vom Gewerbe mit ca. 19 m². Das Gewerbe verfügt über ein separates WC und ist damit optimal auf eine ergänzende gewerbliche Nutzung ausgerichtet.

Werkstatthalle - aktuell vermietet

Unmittelbar an das Wohnhaus anschließend befindet sich die im Jahr 1965 errichtete, eingeschossige Werkstatthalle in massiver Bauweise.

Mit einer Fläche von ca. 290 m² bietet die Werkstatt großzügige Arbeits- und Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell ist die Fläche an einen Tischlereibetrieb vermietet.

Für einen zukünftigen Eigentümer ergibt sich dadurch eine interessante Kombination aus eigener Wohnnutzung und bestehender gewerblicher Vermietung beziehungsweise die Möglichkeit, Wohnen und Gewerbe unter einem Dach bzw. auf einem Grundstück miteinander zu verbinden.

Drei Garagen und großzügige Lagerhalle

An der rechten Grundstücksgrenze befinden sich drei massiv errichtete Garagen aus dem Jahr 1965. Daran anschließend befindet sich ein ca. 34 m langes Nebengebäude mit verschiedenen Nutzflächen und Garagen von insgesamt ca. 237 m².

Die Lagerhalle wurde auf einem Betonfundament in Holzkonstruktion errichtet. Die südliche Stirnwand sowie die östliche Seite sind in HBL-Mauerwerk ausgeführt. Die nördliche Stirnseite ist mit Well-Eternit-Platten auf einer Holzkonstruktion verkleidet.

Die großzügige Lagerfläche bietet zusätzliche Möglichkeiten für die Unterbringung von Materialien, Maschinen, Waren oder

> Gewerbegrundstück

> Voerde

> 2.699 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001615



Betriebsausstattung.

Baurechtliche Einordnung

Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet (MI2). Zulässig sind dort insbesondere Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Für das Grundstück ist zudem eine offene Bauweise festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung entspricht damit grundsätzlich dem vielseitigen Charakter eines Mischgebiets, in dem die Verbindung von Wohnen und gewerblicher Nutzung vorgesehen ist.

Etwaige Veränderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten sind im konkreten Einzelfall anhand der geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sowie gegebenenfalls mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Die angegebene Jahresmiete ist eine Pauschalmiete ohne separate Abrechnung der Nebenkosten.

Ausstattung:

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten

Diese Liegenschaft in 46562 Voerde bietet eine interessante Kombination, die nur selten am Markt zu finden ist: Wohnraum, gewerblich nutzbare Flächen, Lagerkapazitäten, Garagen und ein großzügiges Grundstück auf einer Liegenschaft vereint.

Durch die Ausweisung als Mischgebiet (MI2) ist der Standort grundsätzlich auf die Verbindung von Wohnen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung ausgerichtet. Damit bietet die Immobilie interessante Perspektiven insbesondere für Handwerksbetriebe, Gewerbetreibende, Eigennutzer mit entsprechendem Flächenbedarf sowie Kapitalanleger.

Die bereits bestehende Vermietung der Werkstatthalle an einen Tischlereibetrieb eröffnet zudem die Möglichkeit, Eigennutzung und laufende Mieteinnahmen miteinander zu verbinden.

Das ca. 2.699 m² große Grundstück bietet großzügige Flächen und einen gewachsenen Gebäudebestand mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Damit eignet sich die Liegenschaft insbesondere für Interessenten, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden, gewerbliche Strukturen weiterführen oder die vorhandenen Flächen nach eigenen Vorstellungen entwickeln möchten.

Wohnbereich

Das 1. Obergeschoss des Wohnhauses verfügt über ein großzügiges

Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit offenem Ess- und Küchenbereich. Von hier besteht ein direkter Zugang zur großzügigen Balkonterrasse.

Das helle, bereits modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster.

Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss sind mit praktischen Außenrollläden versehen. Die zweifach verglasten Holzfenster stammen aus den 1980er-Jahren. Im 1. Obergeschoss wurde überwiegend Echtholzparkett verlegt.

Die Gaszentralheizung wurde bereits einmal erneuert und stammt vermutlich aus dem Jahr 2010.

Die Schreinerei verfügt über eine eigene Heizungsanlage: "Heizomat - Spänefeuerung". Diese wurde 1991 eingebaut.

Teile der Immobilie wurden bereits modernisiert. Dennoch besteht insbesondere im Wohnhaus weiterer Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Die leerstehende Wohnung bietet damit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten und ihnen wieder neuen Glanz zu verleihen.

Lagebeschreibung:

Der Standort der Immobilie überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung und ein attraktives Umfeld. Lebensmittelhändler, Bäckereien und gastronomische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Bahnhof Voerde liegt nur ca. einen Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Die Kombination aus guter Infrastruktur und der Einbindung in ein ansprechendes, sowohl durch Wohnbebauung als auch Gewerbe geprägtes Umfeld macht den Standort besonders attraktiv.

Die Stadt Voerde (Niederrhein) ist ein ausgezeichneter Wirtschaftsstandort für Industrie- und Gewerbebetriebe. Sie bietet durch ihre Lage in der Schnittstelle zwischen Niederrhein und Ruhrgebiet sowohl eine schnelle Erreichbarkeit des urbanen Raumes sowie wohnnah gelegene Naherholungsgebiete.

Die Autobahnen A59 und A3 erreichen Sie in wenigen Minuten. Das Gewerbegebiet Grenzstraße ist Heimat für über 60 Unternehmen. Es bezieht seine Attraktivität und hohe Kundenfrequenz aus einem guten Branchenmix mit dem Schwerpunkt "Bauen und Wohnen".

Sonstiges:

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt und fordern Sie unser Exposé an. Gerne vereinbaren wir im Anschluss mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen diese besondere Liegenschaft vor Ort zu präsentieren.

> Gewerbegrundstück

> Voerde

> 2.699 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001615



Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an.

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:



Garagen und Lagerhalle 1



Grundstück



Lagerhalle und 3. Garage



Grundstück mit Lagerhallen



hinteres Grundstück

Eckdaten

> Gewerbegrundstück

> 2.699 m² Grundstück

> Voerde

> Objektnummer: 25001615



Außengelände



Rückansicht Wohngebäude



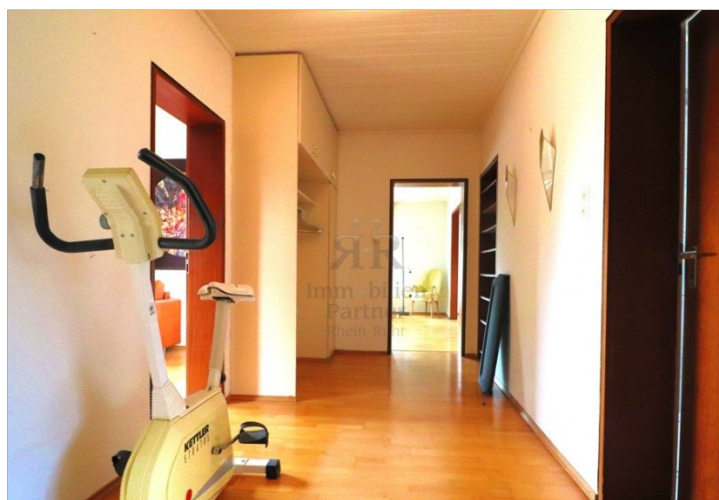
Aussenansicht Wohnhaus



1. OG Eingang



Außenansicht



1. OG Diele

Eckdaten

> Gewerbegrundstück

> 2.699 m² Grundstück

> Voerde

> Objektnummer: 25001615



1.OG Raum 1



1.OG Raum 2 mit Zugang zur Balkonterrasse



1.OG Raum 1



1.OG Zimmer 3



1.OG Raum 2 mit Zugang zur Balkonterrasse



2. Zugang zur Balkonterrasse

Eckdaten

> Gewerbegrundstück

> 2.699 m² Grundstück

> Voerde

> Objektnummer: 25001615



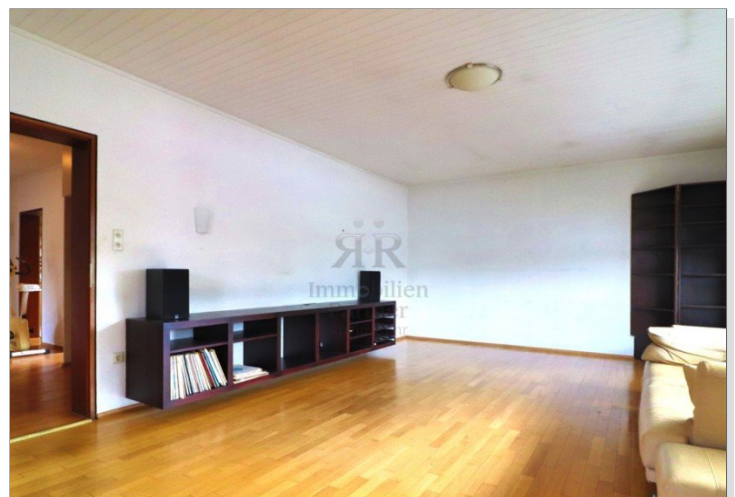
1. OG_Balkonterrasse



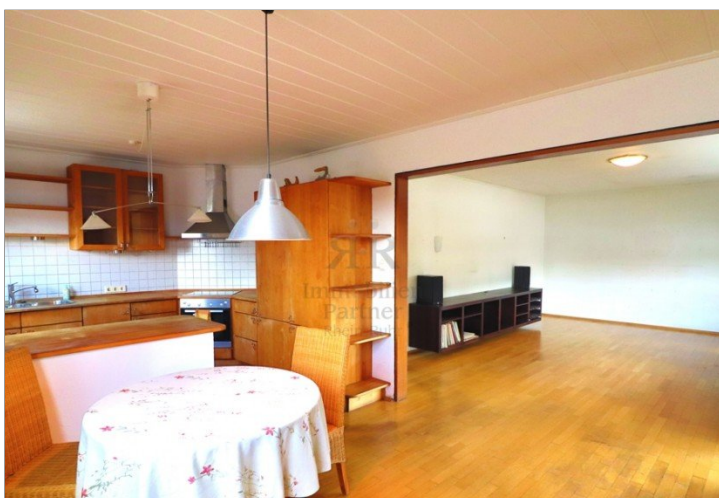
offener Wohn-Essbereich



Esszimmer und Küche



Wohnzimmer



offener Wohn-Ess-und Küchenbereich



Wohnzimmer

Eckdaten

> Gewerbegrundstück

> 2.699 m² Grundstück

> Voerde

> Objektnummer: 25001615



offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse



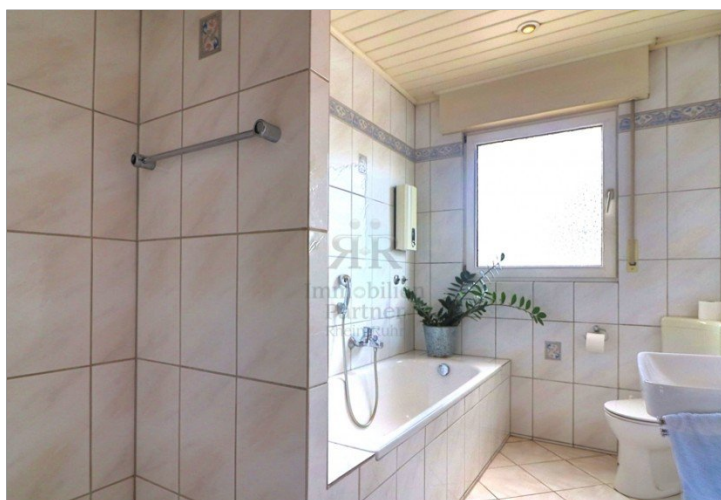
Badezimmer



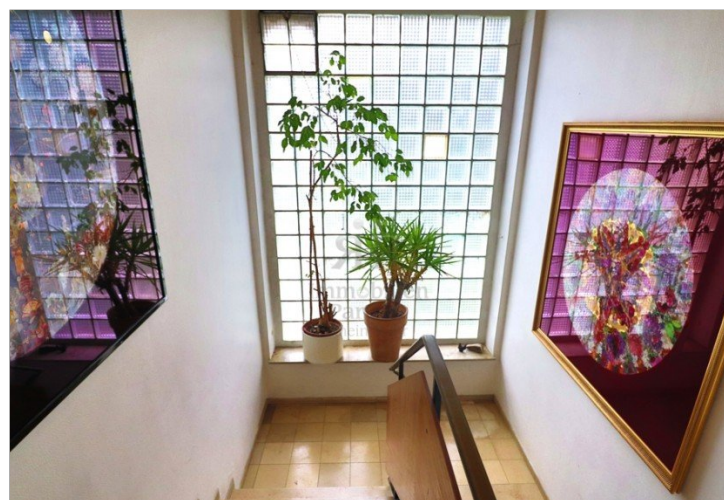
Wohn-Essbereich



Dusche und Wanne



Badezimmer mit Dusche und Wanne



Treppenhaus 1.OG

Eckdaten

> Gewerbegrundstück

> Voerde

> 2.699 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001615



Treppenhaus



Heizungs- und Waschkeller



Kellerflur



Gaszähler und Hauptwasserleitungen



Kellerraum



Sicherungskasten

Eckdaten

> Gewerbegrundstück

> 2.699 m² Grundstück

> Voerde

> Objektnummer: 25001615



Kellertreppe



Gasbrennwerttherme



Kellerraum



2. Sicherungskasten

> 2.699 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001615

Firmendaten:

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483
Wesel, Ordnungsamt
Berufskammer: IHK Duisburg