Voerde – Holthausen

Gepflegte Gewerbeimmobilie - Traditions-Bäckerei mit Wohnhaus!

CODICE OGGETTO: 23174015

PREZZO D'ACQUISTO: 1.199.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 187,79 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.141 m^2

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23174015
Superficie netta	ca. 187,79 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	15 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.199.000 EUR
Commercio al dettaglio	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 981 m²
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 794 m²

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

Dati energetici

Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.08.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	245.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

Una prima impressione

Diese top gepflegte Immobilie bietet Ihnen einen großzügigen Gewerbeteil mit Lager-/ Produktions-/Verkaufs-/Kühl- bzw. Gastronomieflächen sowie ein großes Betriebsleiterwohnhaus. Beide Gebäudeteile wurden ca. 1985 erbaut und danach stetig erweitert.. Der Gewerbeteil wurde ca. 1996 noch um eine Verkaufs-/Gastronomiefläche und ca. 2002 um eine Wintergarten an der Gastronomiefläche erweitert. 2007 wurde dann dem Wohnhaus auch noch ein Wintergarten hinzugefügt Die Gewerbeimmobilie wird schon von Beginn an als Traditions-Bäckerei und Café genutzt. Auch eine separate Betriebsübernahme wäre denkbar. Der Gewerbeteil verfügt über eine Nutzfläche von ca. 583m² im Erdgeschoss, hauptsächlich genutzt als Produktions-/Verkaufs-/Kühl- und Gastronomieflächen. Das Kellergeschoss (ca. 211m² Nutzfläche) bietet dann auch noch weitere Lager-/Büro- und Technikräume sowie Umkleide- und Sanitärräume. Das gepflegte und gut instand gehaltene Betriebsleiterwohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 187m², die sich wie folgt verteilt: Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC und Abstellraum, offene Küche mit Wohn-/Esszimmer und Zugang zum nachträglich angebauten Wintergarten (ca. 24,50m² Nutzfläche) sowie ein Schlafzimmer mit einem großen Dusch-/Wannenbad. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer (zwei mit Zugang zum Süd-Balkon), ein Wannenbad und einen Büroraum. Der Spitzboden bietet noch weitere Nutzfläche. Der private Garten hinter dem Wohnhaus lädt zum Entspannen ein. Das gesamte Grundstück ist ca. 3.141m² groß, komplett eingefriedet/gesichert und verfügt über ausreichend Stellplätze und auch drei Garagen sowie zwei Gartenhäuser. Fazit: Eine gepflegte Gewerbeimmobilie in guter Lage! Starten Sie Ihr Business!

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

Dettagli dei servizi

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Der Gewerbeteil wird über eine Gaszentralheizung beheizt (Baujahr 2005). Die Oberböden sind überwiegend mit Fliesen ausgelegt.
Das Wohnhaus wird ebenfalls über eine Gaszentralheizung als Fußbodenheizung beheizt (Baujahr 1995). Die Bäder wurden bereits modernisiert. Das Haus verfügt über eine gute Ausstattung. Die Oberböden sind mit Granit oder Fliesen ausgelegt. Die Kunststoff-Fenster sind isolierverglast.
Zukünftig wäre auch eine Beheizung über Fernwärme möglich.

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet "Grenzweg" von Voerde-Holthausen und besitzt damit einen großen Standortvorteil. In diesem Gewerbegebiet befinden sich ca. 60 Gewerbetreibende unterschiedlichster Art, wie z.B. auch ein großer Baumarkt und zwei Möbelhäuser. Ausreichend Kundenverkehr ist also immer gewährleistet. Weiterhin bietet der Standort einen guten Anschluss an die Autobahnen A3/A59, sowie auch an die Wasserwege wie den Rhein und den Wesel-Datteln-Kanal sowie das überregionale Schienennetz.

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 245.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 23174015 - 46562 Voerde – Holthausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anja Pötters

Augustastraße 2 Wesel
E-Mail: wesel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com