

**Perfekt für Gewerbetreibende!
Praxisflächen oder EFH (Umbau
notwendig)**



Objekt-Nr. MB-K5478

Bürofläche

Verkauf: **347.500 €**

Ansprechpartner:
Michael Branetzki
Telefon: 0281 16399116
Mobil: 0163 3904664

46562 Voerde
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1968	Gesamtfläche	135,00 m ²
Energieträger	Öl	Garagen	2
Übernahme	nach Absprache	Stellplätze	6
Zustand	renovierungsbedürftig	Heizung	Zentralheizung
Büro-/Praxisfläche	135,00 m ²		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aus Gründen der aktuellen Aufteilung, 1968 erbaute Gaststätte, ist es mit einem Umbau möglich, hier ein tolles Büro oder eine Praxis zu etablieren.

So ist der jetzige Zustand:

Die Immobilie verfügt über einen zentralen Barbereich und zwei separate Speiseräume. Der Barbereich (ca. 45 m²) beherbergt eine Theke und zusätzlich zwei Sitzgruppen mit ca. 9 Sitzplätze. In dem kleineren Speiseraum (ca. 23 m²) befinden sich zurzeit ca. 18 Sitzplätze, in dem größeren Speiseraum (ca. 44 m²) ca. 32 Sitzplätze. Mit einer anderen Sitzordnung kann man aber noch mehr Plätze schaffen. Beide Speiseräume eignen sich auch für kleinere Feiern und Veranstaltungen. Ein direkter Zugang neben dem Barbereich zur Küche ist gegeben. Das Objekt ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich ein großer Vorratsraum, ein Bier- und Getränkekeller, ein Lagerraum, ein großer Raum, der als Wohnraum genutzt werden kann. Außerdem befinden sich noch ein großes Badezimmer und ein separates Gäste-WC im Keller. Durch ein kleines Gartentor gelangt man zu dem hinteren Teil der Gaststätte. Vor den hinteren Fenstern sind Gitter aus Stahl. Außerdem gibt es einen Außenzugang über eine Treppe in den Keller. Es sind 6 Stellplätze vor dem Gebäude vorhanden.

Für die Immobilie liegt eine Bauvoranfrage vor, die einen Umbau mit Neubau in drei Wohneinheiten vorsieht, die Gesamtwohnfläche würde dann ca. 290,00 m² betragen. Die Kosten für den Neubau sind noch nicht kalkuliert.

+++360 Grad Rundgang auf Anfrage+++

Ausstattung

Die Gesamtfläche der Gaststätte beträgt ca. 135 m². Die Holzfenster wurden im Jahr 2000 eingebaut. Der Boden im Barbereich ist mit Linoleum ausgelegt, in den Speiseräumen liegt Teppich. WC-Anlagen und Keller sind teilweise gefliest. Beheizt wird das Objekt mit einer Ölheizung aus dem Jahr 1999. Haustüre und Innentüren sind aus Holz. Vor dem Haus sind 6 Stellplätze.

Gewerbefläche im EG:

Barbereich = 45,91 m²

Speiseraum groß = 44,04 m²

Speiserauml klein = 23,85 m²

Küche = 12,75 m²

Damen-WC = 5,30 m²

Herren-WC = 7,56 m²

Nutzflächen im KG:

Vorratsraum = 23,85 m²

Bierkeller = 6,06 m²

Getränkekeller = 10,48 m²

Lagerraum = 14,38 m²

Wohnraum = 45,30 m²

Bad = 6,32 m²

WC = 6,53 m²

Flur = 12,80 m²

Monatliche Pacht = auf Anfrage

Die Gaststätte steht auf einem Grundstück von 337 m² und Garagengrundstück mit 423 m² beide mit alleinigem Sondernutzungsrecht. Das Gesamtgrundstück mit Teilungserklärung hat eine Größe von 1.337 m² und ist in 3 Miteigentumsanteile aufgeteilt. (Miteigentum 2) ist das Grundstück mit der hier beschriebenen Gaststätte. (Miteigentum 3) handelt es sich um ein an der Gaststätte angrenzendes Baugrundstück mit einer Größe von 423 m², worauf zurzeit 2 Garagen stehen zusammen ergeben sich 760m². Alle Grundstücksteile unterliegen einem alleinigen Sondernutzungsrecht.

(Miteigentum 1) ist ein 577 m² großes Grundstück, mit einem Einfamilienhaus ist bereits verkauft. Gerne können beim Kauf auch die Flurstücke getrennt werden.

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

BESICHTIGUNG:

Nach einer Emailanfrage durch Sie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige Adressdaten inklusive einer Telefonnummer bearbeiten können. Die Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis ist fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. Vielen Dank.

Falls Sie weitere Immobilienangebote wünschen, informieren Sie sich bitte unter www.baufi-invest.de

Finanzierung

Mit individuellen Lösungsvorschlägen, sowie TOP-Finanzierungskonditionen durch eine große und vielfältige Bankenauswahl stehen wir Ihnen zur Verfügung. Unser Finanzierungsteam erreichen Sie unter der Telefonnummer 0281-1639910.

Sonstiges

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach §§ 1,2 Abs. 1 Nr. 1, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten ☹️ beispielweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. diese Unterlagen zehn Jahre aufbewahren muss.

Siehe Flyer ☹️ Wenn der Immobilienmakler Sie nach dem Personalausweis fragt ☹️☹️

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei der Baufi-Invest Immo und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Baufi-Invest Immo zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages die festgelegte Provision/Maklercourtage an die Baufi-Invest Immo zu zahlen.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass alle von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter und somit von Dritten uns zur Verfügung gestellt wurden, folglich kann keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernommen werden. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- oder -vermietung.

Datenschutzhinweis:

<https://www.baufi-invest.de/datenschutzerklaerung.html>

Lage

Die seit 2003 von der derzeitigen Pächterin geführte Gaststätte befindet sich in einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Seitenstraße, im schönen Voerde. Hier genießen Sie die Ruhe abseits der Stadt und sind doch schnell in den umliegenden Städten des Niederrheins. Das Stadtzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten ist in wenigen Minuten zu erreichen. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr. Über die B8 gelangen Sie in die Nachbarstädte Wesel und Dinslaken. Weitere Städte im Ruhrgebiet, z. B. Oberhausen und Duisburg, sind über die A3 und die A59 schnell zu erreichen. Der nahe gelegene Tenderingssee bietet sich durch seine Vielseitigkeit für ausgedehnte Spaziergänge und Ausflüge an.

Courtage

3.57 %

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	159,20 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	349,20 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Garagen



Grundstück

Exposé - Galerie

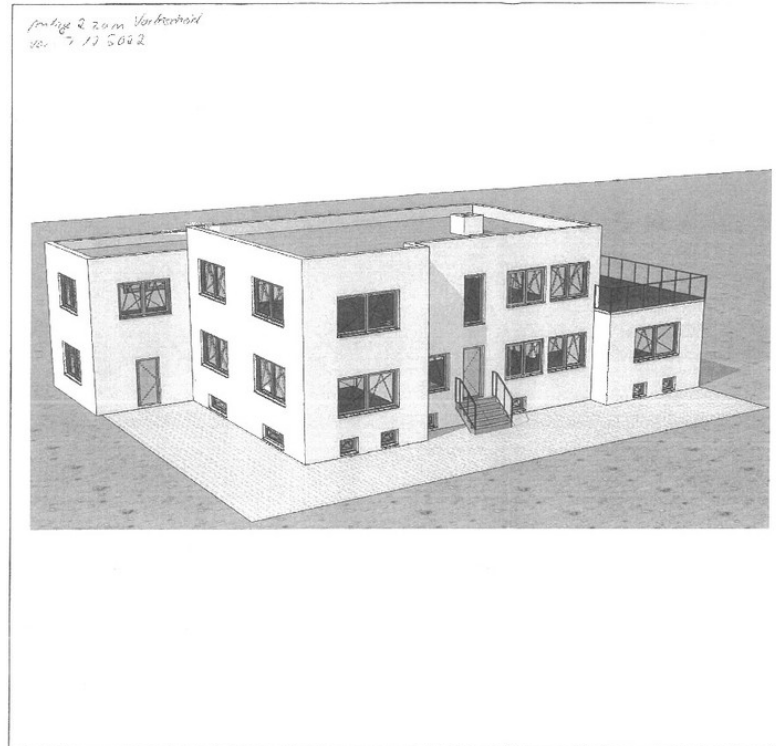


Gaststätte



Grundbuch

Exposé - Galerie



mögliche Ansicht nach Erweiter

GEBEN SIE UNS IHREN TIPP

Ihr Nachbar und Bekannter verkauft eine Immobilie, ein Grundstück oder möchte bauen? Geben Sie uns Ihren Tipp und erhalten Sie bei einem erfolgreichen Abschluss* bis zu

500,-€

*Als Abschluss wird bezeichnet, dass nach dem Notarvertrag auch die fällige Provision bei Baufi-Invest eingegangen ist. Gleiches gilt für einen erfolgreichen vermittelten Hausbauvertrag.

Unsere Kompetenz
Ihr Erfolg!

Baufi - Invest
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

Tipp

Exposé - Galerie



**IMMOBILIEN
VERKAUFEN?
WIE DAS?**

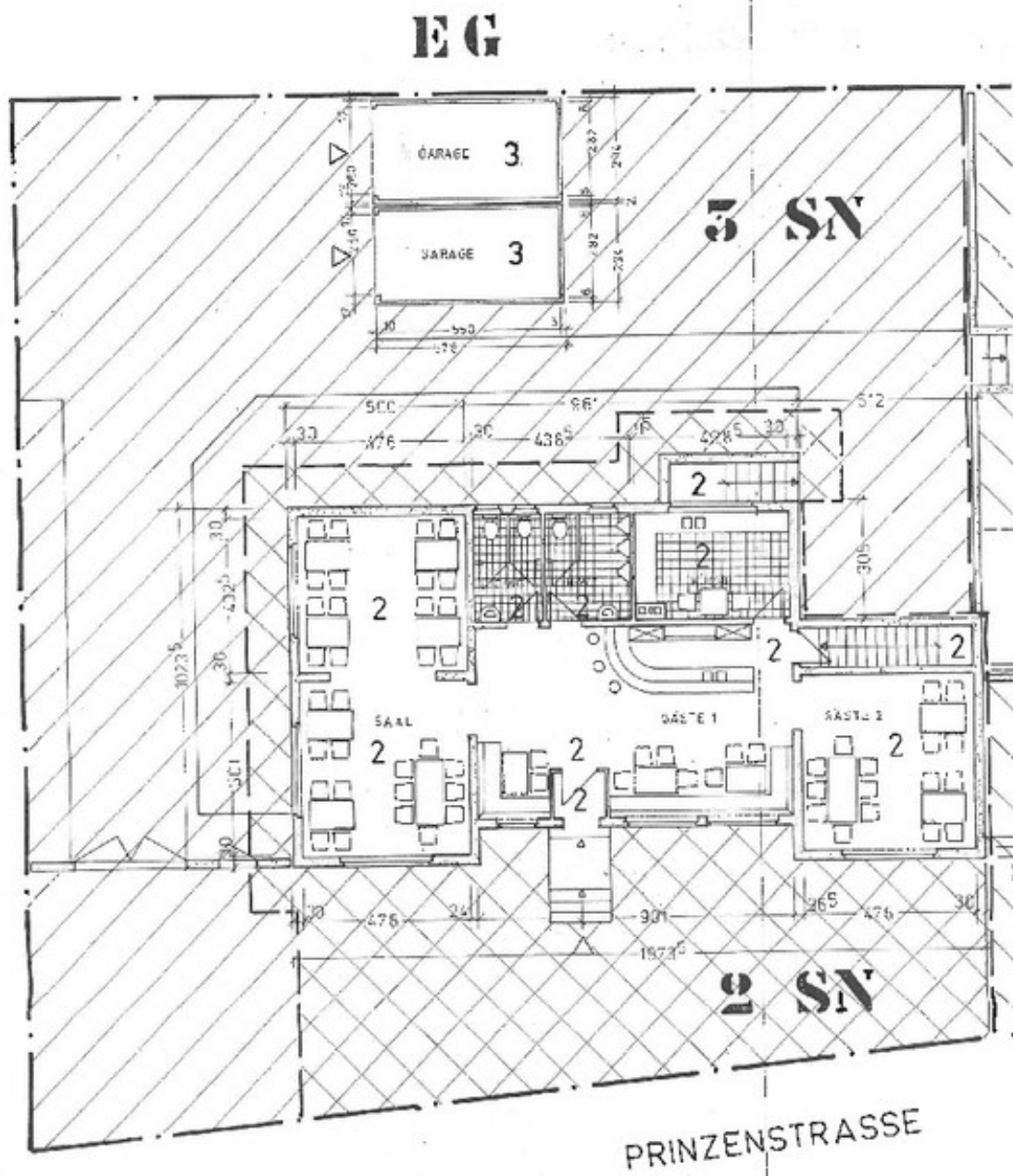
Marktwert-Gutschein
Kostenfrei unverbindlich
Wir sagen Ihnen was
Ihre Immobilie wert ist

Baufi - Invest
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

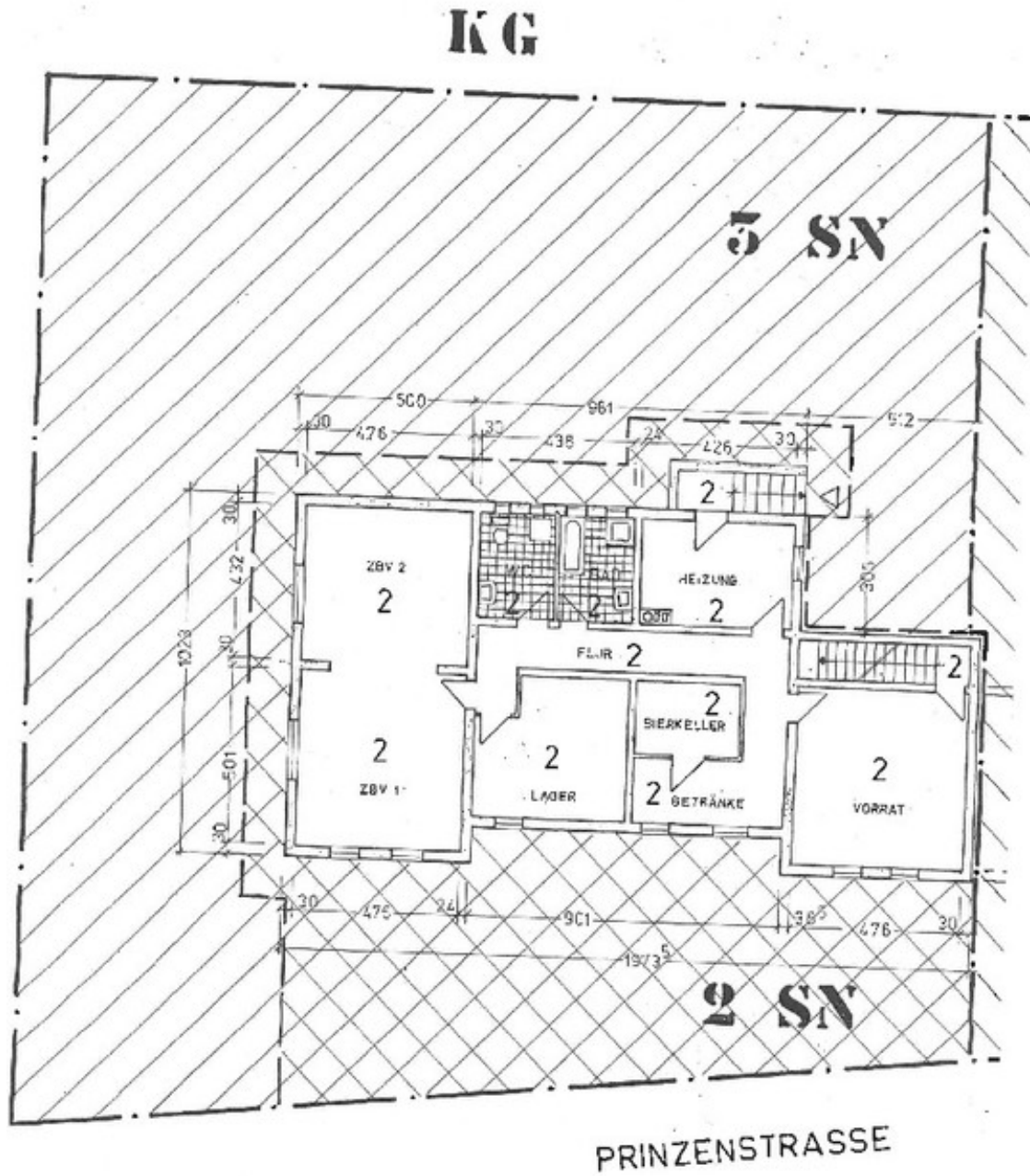
Marktwertgutschein

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG