

Einfamilienhaus in Voerde

**mit Umbau zum Einfamilienhaus! Aus-/
Neubaureserve in Voerde. Umbau
notwendig.**



Objekt-Nr. MB-K5479

Einfamilienhaus

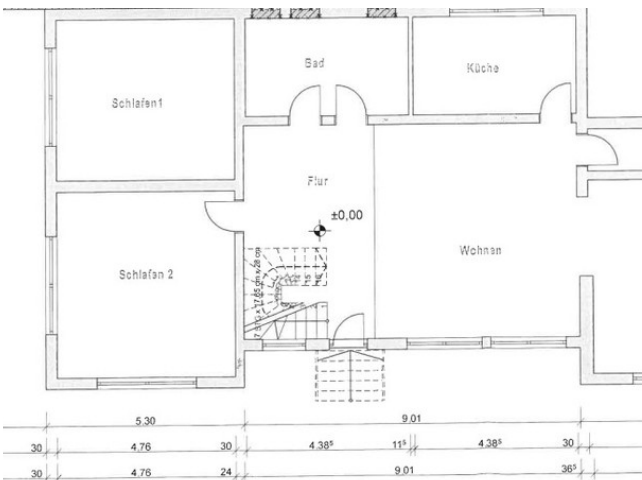
Verkauf: **347.500 €**

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

46562 Voerde
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1968
Grundstücksfläche	760,00 m ²
Zimmer	5,00
Wohnfläche	135,00 m ²
Nutzfläche	135,00 m ²
Energieträger	Öl

Übernahme	nach Absprache
Zustand	renovierungsbedürftig
Garagen	2
Stellplätze	6
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 1968 erbaute Objekt könnte als Gewerbeeinheit wie zum Beispiel als Praxis oder ähnlichem umgenutzt werden.

Oder wie aus den Grundrissen ersichtlich, ist es mit einem Umbau möglich, hier ein sehr schönes Einfamilienhaus zu erstellen.

Auch eine Erweiterung zu einem Zwei- oder Dreifamilienhaus ist möglich, hierzu ist dann anliegen Bauland zu erwerben. Die sehr beliebte, schöne und ruhige Lage ist attraktiv zum wohnen für Familien mit Kindern.

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.

Das Restaurant ist vollständig möbliert und mit einer komplett eingerichteten Küche ausgestattet. Eine Abluftanlage sowie die Anschlüsse für einen Gastronomiebetrieb sind vorhanden.

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

Ausstattung

Die aktuelle Gesamtfläche 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

Speiseraum 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

Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von 337 m² und 423 m²

Garagengrundstück = 760m² mit alleinigem Sondernutzungsrecht. Das Gesamtgrundstück (mit Teilungserklärung) umfasst 1.337 m² und ist in 3 Miteigentumsanteile aufgeteilt:

1. Miteigentum 1: Ein 577 m² großes Grundstück mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen (ist verkauft)

2. Miteigentum 2: Das Grundstück mit der hier beschriebenen Immobilie.

3. Miteigentum 3: Das angrenzende Baugrundstück mit einer Größe von 423 m², auf dem derzeit 2 Garagen stehen. Wenn Sie die Immobilie als 3-Familienhaus umbauen/erweitern möchten, kann dieses Grundstück gehört zu Kaufpreis. Alle Grundstücksteile unterliegen einem alleinigen Sondernutzungsrecht. Eine Flurstücksteilung ist vom Besitzer des EFH gerne gewünscht.

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

Das Haus in der Prinzenstraße 72 in Voerde befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage. Die Straße ist von grünen Bäumen gesäumt und bietet somit eine angenehme Atmosphäre. Die Nachbarschaft ist freundlich und die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten.

Die gute Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen, was eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Duisburg, Düsseldorf oder Essen ermöglicht. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Natur. Der nahegelegene Wald und die umliegenden Felder bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. Auch der nahegelegene Rhein lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Radtouren ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist. Auch Ärzte, Apotheken und andere wichtige Einrichtungen sind gut erreichbar.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Lage des Hauses in der Prinzenstraße 72 in Voerde ideal für Menschen ist, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen, aber

dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte benötigen. Die perfekte Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnort.

Courtage

3.57 %

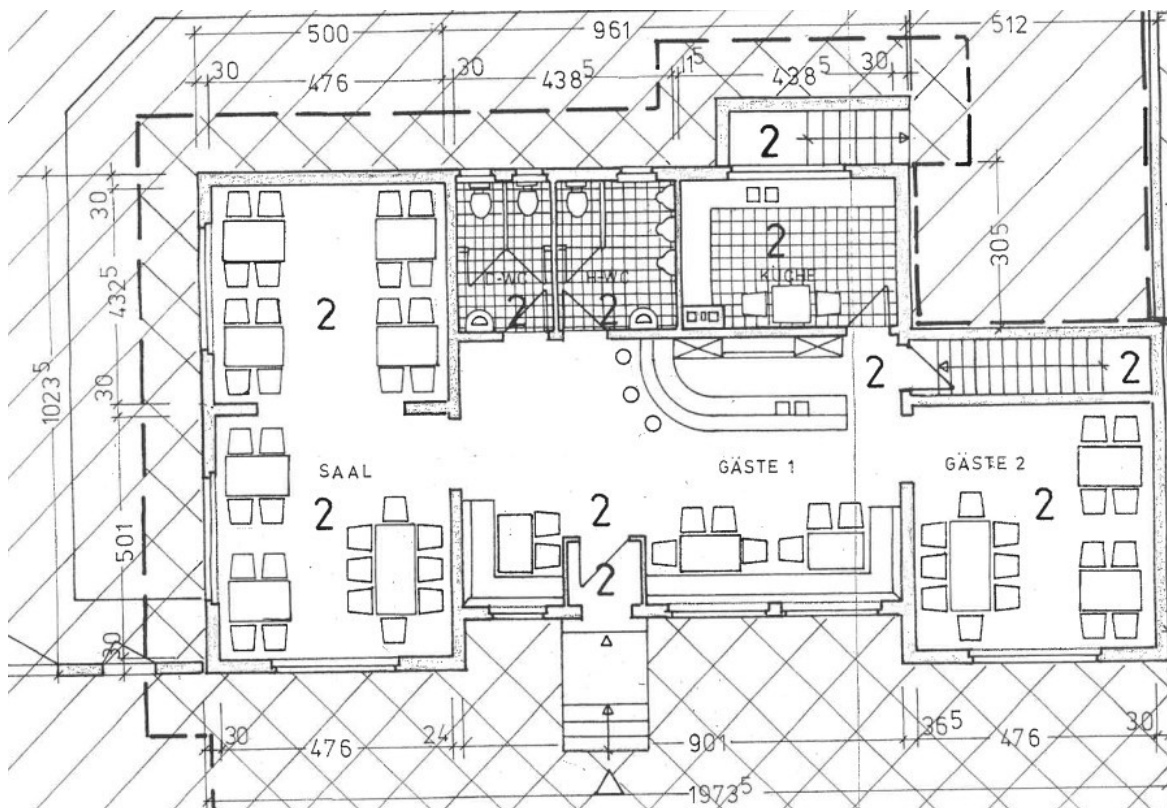
Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Aktueller Grundriss