



!!!! Haus im Gewerbegebiet sucht Käufer mit Gewerbeschein !!!!

490.000 €

Kaufpreis

159 m²

Wohnfläche ca.

k.A.

Zimmer

1.324 m²

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

Straße nicht freigegeben

47506 Neukirchen-Vluyn (Dong)

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2jlqy52> →

Preise & Kosten

Kaufpreis

Verhandlungsbasis

490.000 €

Provision für Käufer

1,5 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis zzgl. USt.

Lage

Das Haus steht in einer ruhigen Sackgassenstraße im Gewerbegebiet Genend auf der Richardstr. 84, 47506 Neukirchen-Vluyn.

Es gibt gute Anbindungen an die Autobahnen A57, A42 und A40.

In dem Gewerbegebiet gibt es Auflagen für die Nutzung des Hauses. Es muss in jedem Falle eine Gewerbebeanmeldung vorliegen. Genaue Details können bei der Besichtigung erläutert werden.

Das Haus

| | | |
|------------------|---------|--------|
| Kategorie | Baujahr | Bezug |
| Mehrfamilienhaus | 1967 | sofort |

Derzeitige Nutzung
frei

- ✓ voll unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Terrasse, Loggia
- ✓ 1 Stellplatz
- ✓ Speisekammer
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat, Parkett
- ✓ Fenster: Kunststofffenster

Energie & Heizung Gesponsert ⓘ

Weitere Energiedaten

Energieträger

Öl

Heizungsart

Zentralheizung
Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Gebäudetyp

Wohngebäude

Details

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit einem Walmdach auf einem Grundstück von 1.324 m² und einem Stellplatz.

Im Untergeschoss befinden sich der Keller und eine ca. 50 m² große Wohnung. Diese hat einen eigenen Eingang und ist auch über den Keller zu erreichen.

Im Keller befinden sich mehrere Abstellräume, die Öl-Heizung und der Öltank.

Im 1. OG befindet sich eine abgeschlossene Wohnung mit einer Wendeltreppe als Aufgang zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Treppenaufgang jedoch noch nicht verkleidet.

Die Wohnung im EG ist ca. 86 m² groß und die Wohnung im 1. OG hat eine Fläche von ca. 73 m².

Die Apartmentwohnung hat ca. 50 m² und wird als Nutzfläche ausgewiesen. Hinzu kommen der ausgebaute Dachboden mit ca. 50 m², auch als Nutzfläche ausgewiesen.

Raumaufteilung

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 3 Zimmer, Küche mit Abstellkammer, Flur, Bad und eine Terrasse (ca. 86 m²)

Die Wohnung im 1. OG verfügt ebenfalls über 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Gäste-WC, das bislang als Abstellraum genutzt wurde (ca. 73 m²) und eine kleine Loggia. Der Treppenaufgang zum ausgebauten Dachgeschoss ist noch nicht verkleidet (ca. 50 m²).

Die Souterrainwohnung hat einen eigenen Eingang mit kleinem Flur, 2 Zimmer, Bad und Küche mit Abstellraum (ca. 50 m²).

In den restlichen Räumen im Keller befinden sich Abstellräume und die Ölheizung (Buderus G 105 U/28-4) aus dem Jahr 1989. Die Heizung ist funktionstüchtig und in Betrieb. Sie kann lt. Schornsteinfeger zunächst weiter genutzt werden.

Unter der Kellertreppe befindet sich ein Hauswasserwerk, welches jedoch wegen der defekten Pumpe nicht in Betrieb gewesen ist.

Der Schornstein verfügt über drei Züge. In einem Kaminzug liegen die Kabel der Satellitenanlage, an den beiden anderen Zügen sind die Kaminöfen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss angeschlossen. Gemäß der neuen Bestimmungen der Bundesimmissionsschutzverordnung dürfen die Kaminöfen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss seit diesem Jahr nicht mehr aktiv sein und müssten mit zusätzlichen Feinstaubfiltern versehen werden. Hierzu sollte man den Schornsteinfeger zu Rate ziehen.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Weitere Informationen

Fazit

- funktionstüchtige Ölheizung mit Öltank (Stahl)

- 1 Stellplatz
- 3 Hauseingänge, wobei die Türen erneuert werden sollten
- das Gäste-WC im 1. OG wurde als Abstellraum genutzt

aber:

- freistehendes Haus
- Walmdach ist unbeschädigt
- großes Grundstück in ruhiger Lage
- gute Raumaufteilung im Haus mit drei Hauseingängen und Terrasse
- renovierte Badezimmer
- überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung und elektrischen Rolläden in 3 Zimmern der EG-Wohnung
- gute Autobahnanbindung an die A 57, A 40 und A 42

Bei einem Besichtigungstermin können Sie alle Vor- und Nachteile gegeneinander abwägen.

Ich werde Ihnen alle Fragen offen und ehrlich beantworten.

Der Preis stellt eine Verhandlungsbasis dar. Es können gerne Gegenangebote abgegeben werden.

Anbieter der Immobilie



Immobilienfee Claudia Withake

Bertastr. 14,
47445 Moers

Frau Claudia Withake
Dein Ansprechpartner

Telefon: 02841 6003100

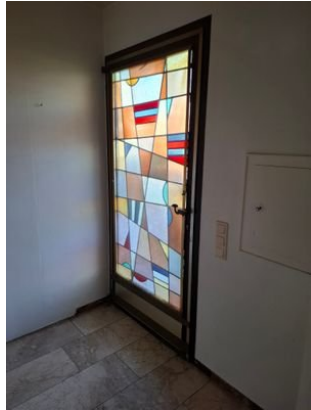
Telefon: 01631529615

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2jlqy52> →

Alle Bilder



Eingang EG



Flur EG



Bad EG



1. Zimmer mit Kamin



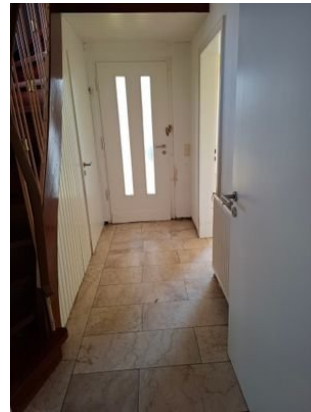
1. Zimmer



2. Zimmer



3. Zimmer mit Ausgang zur Terrasse



Flur zur Küche



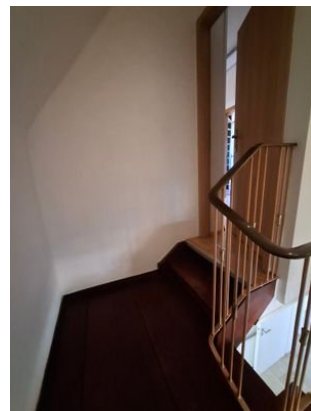
Küche



Küche mit Vorratsraum



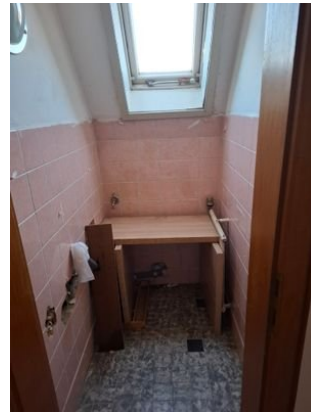
Aufgang ins 1. OG



Treppenhaus oben



Flur 1. OG



Gäste-WC, bisher Abstellkammer



Blick in den Flur



1. Zimmer



Bad mit Wanne und Dusche



Wanne und Dusche



Zugang Loggia



Foto Loggia



2. Zimmer



mit kleinem Wandschrank



3. Zimmer mit Durchgang zur Küche.jpg



Küche



3. Zimmer mit Wendeltreppe zum DG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



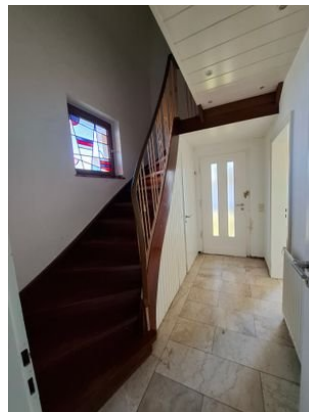
Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



EG vorne links Zugang zum Keller



Treppe in den Keller



Keller Flur Waschgelegenheit



links Heizung und Öltanks



Appartement Küche



kl. Flur eigener Eingang Appartement



Eingang Appartement



Appartement 1. Zimmer



Appartement 1. Zimmer



Appartement 2. Zimmer



Appartement Bad mit Dusche



Appartement Bad mit Dusche



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht mit Stellplatz



Garten



Garten



Garten