

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,  
Versicherungen, Wesel**



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

MB-K5479  
Objektnummer

1968  
Baujahr

135 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

760 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

5  
Zimmer

## Die Immobilie

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 m<sup>2</sup>) beherbergt eine Theke und zusätzlich zwei Sitzgruppen mit ca. 9 Sitzplätze. In dem kleineren Speiseraum (ca. 23 m<sup>2</sup>) befinden sich zurzeit ca. 18 Sitzplätze, in dem größeren Speiseraum (ca. 44 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> betragen. Die Kosten für den Neubau sind noch nicht kalkuliert worden.

## Flächen

Wohnfläche	<b>135 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>760 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>135 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Etagen	<b>1</b>
Stellplätze	<b>8</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>6</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1968</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>Absprache</b>
----------------------------	------------------

## Ausstattung

Die aktuelle Gesamtfläche beträgt ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Holzfenster wurden im Jahr 2000 eingebaut. Der Boden im Barbereich ist mit Linoleum ausgelegt, in den Speiserräumen 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 m<sup>2</sup>

Speiseraum groß = 44,04

Speiseraum klein = 23,85 m<sup>2</sup>

Küche = 12,75 m<sup>2</sup>

Damen-WC = 5,30 m<sup>2</sup>

Herren-WC = 7,56 m<sup>2</sup>

Nutzflächen im KG:

Vorratsraum = 23,85 m<sup>2</sup>

Bierkeller = 6,06 m<sup>2</sup>

Getränkekeller = 10,48 m<sup>2</sup>

Lagerraum = 14,38 m<sup>2</sup>

Wohnraum = 45,30 m<sup>2</sup>

Bad = 6,32 m<sup>2</sup>

WC = 6,53 m<sup>2</sup>

Flur = 12,80 m<sup>2</sup>

Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von 337 m<sup>2</sup> und 423 m<sup>2</sup> Garagen Grundstück = 760m<sup>2</sup> mit alleinigem Sondernutzungsrecht. Das Gesamtgrundstück (mit Teilungserklärung) umfasst 1.337 m<sup>2</sup> und ist in 3 Miteigentumsanteile aufgeteilt:

1. Miteigentum 1: Ein 577 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Öl</b>

## Lage & Infrastruktur

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.

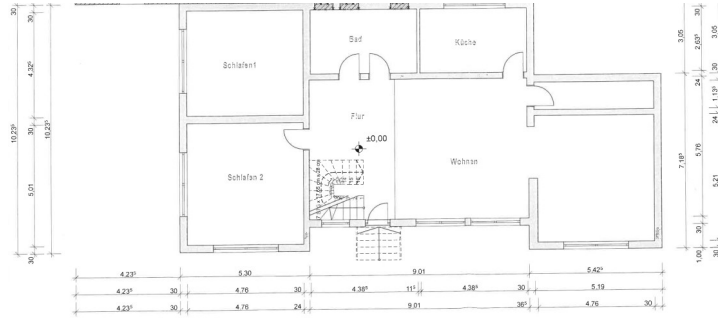
## Preise

Kaufpreis	<b>347.500 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

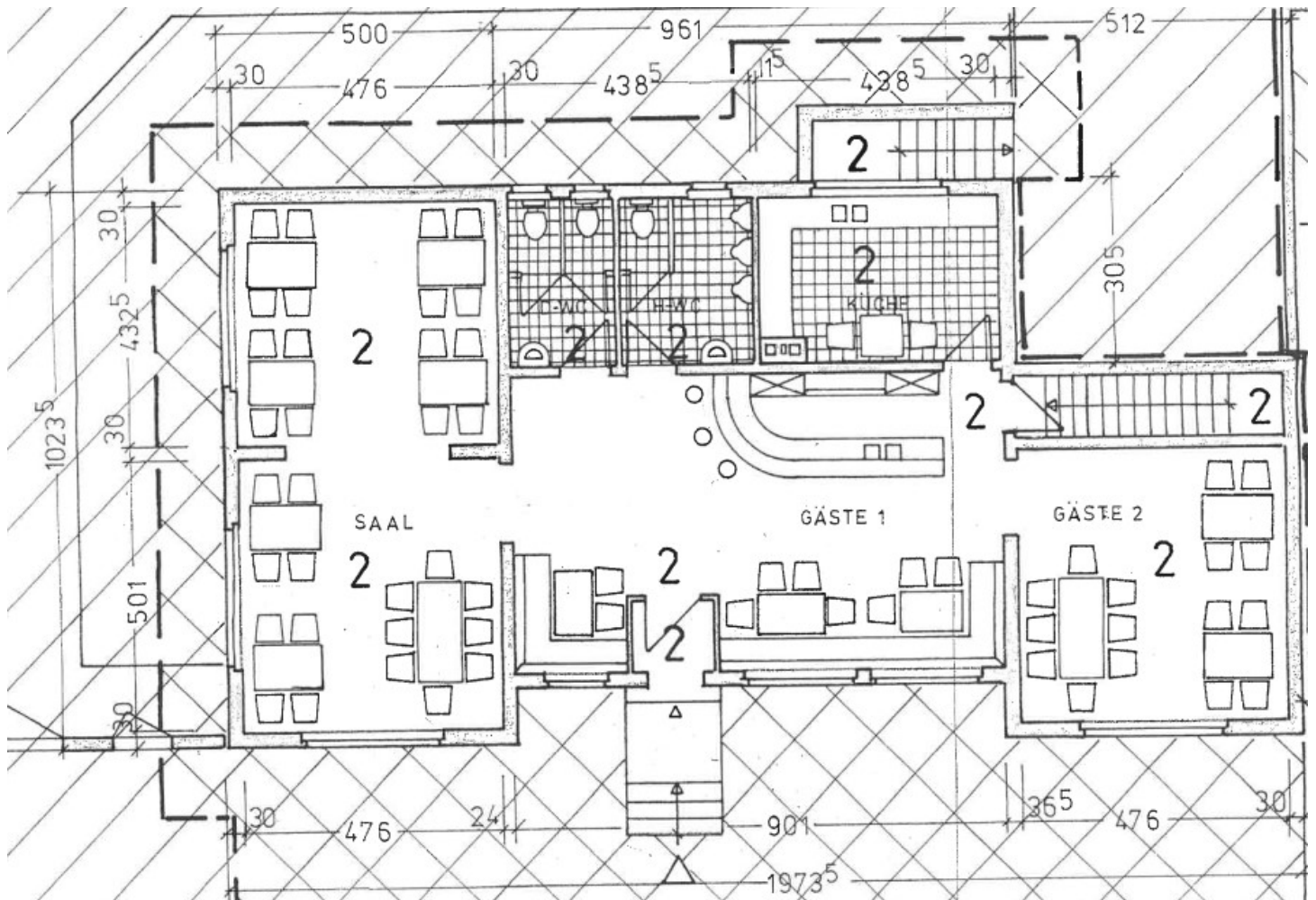
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.05.2031</b>
Endenergiebedarf	<b>349,20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1968</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>07.05.2021</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



## Grundrisse





## Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-  
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-16**

Mobil **0163 3904664**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen