



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

MB-K5478
Objektnummer

1968
Baujahr

135 m²
Gesamtfläche

760 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Die Immobilie

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+++

Flächen

Grundstücksfläche	760 m²
Nutzfläche	135 m²
Lagerfläche	133 m²
Bürofläche	135 m²
Gastrofläche	135 m²
Gesamtfläche	135 m²
Zimmer insgesamt	5
Etagen	1
Stellplätze	8
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Außenstellplätze	6
Garagenstellplätze	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1968
Zustand	renovierungsbedürftig
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	Absprache
----------------------------	------------------

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 Garagen Grundstück 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.

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Lage & Infrastruktur

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.

Preise

Kaufpreis	347.500 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

Energieausweis

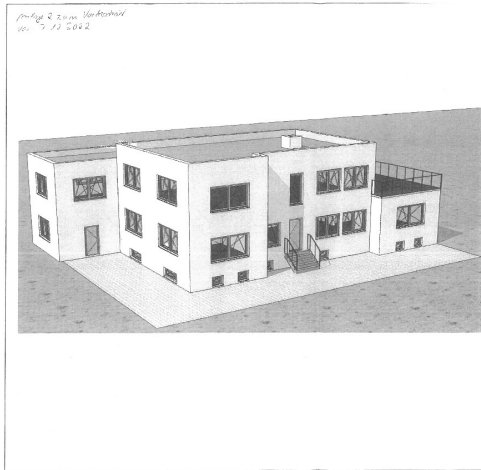
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	06.05.2031
Endenergiebedarf	349,20 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Stromverbrauchskennwert	159,20 kWh/(m²*a)
Heizenergieverbrauchskennwert	349,20 kWh/(m²*a)
Baujahr (Energieausweis)	1968
Energieausweis-Ausstellungsdatum	07.05.2021
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Impressionen



Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel
Perfekt für Gewerbetreibende! Praxisflächen oder EFH (Umbau notwendig)





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

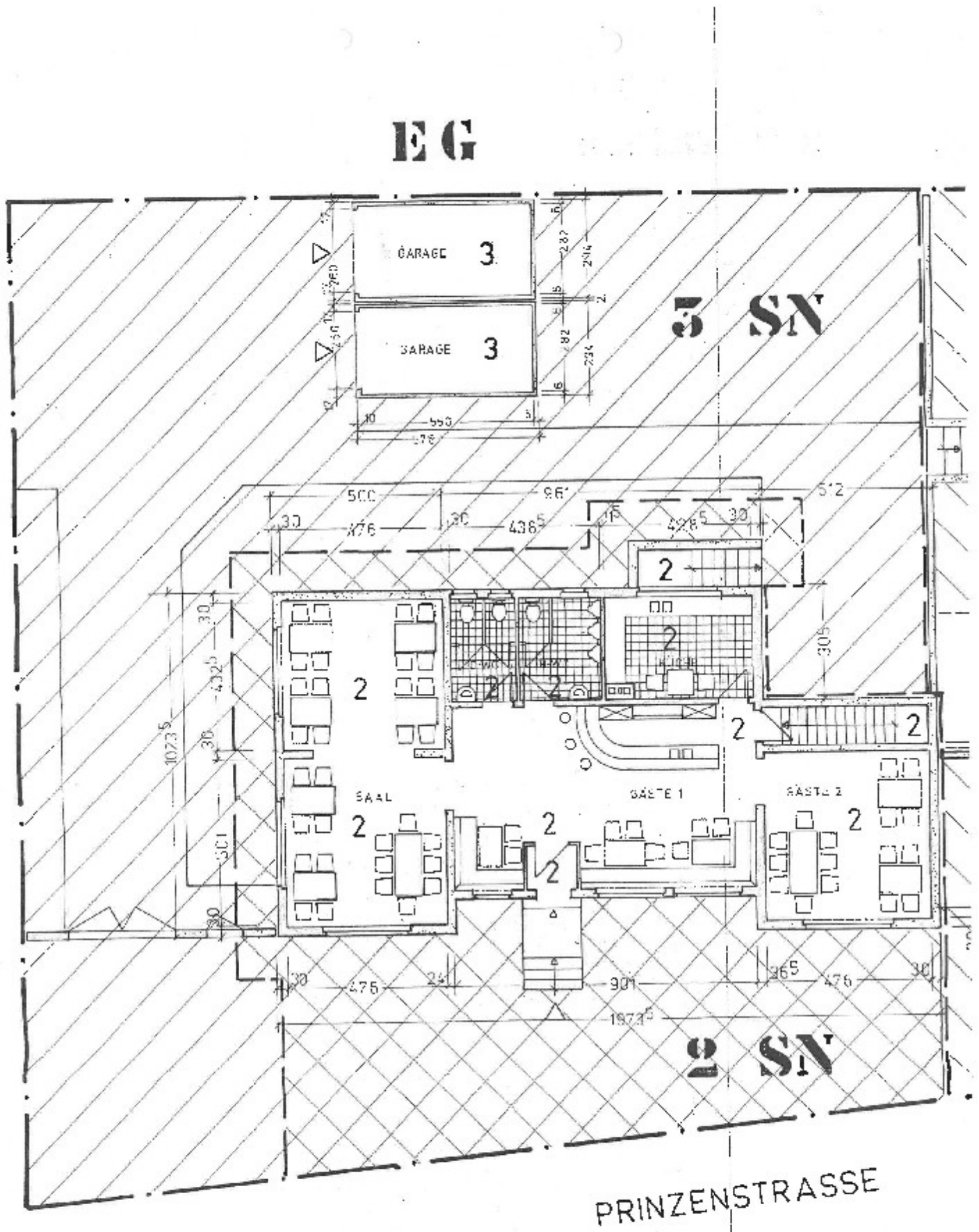
**IMMOBILIEN
VERKAUFEN?
WIE DAS?**

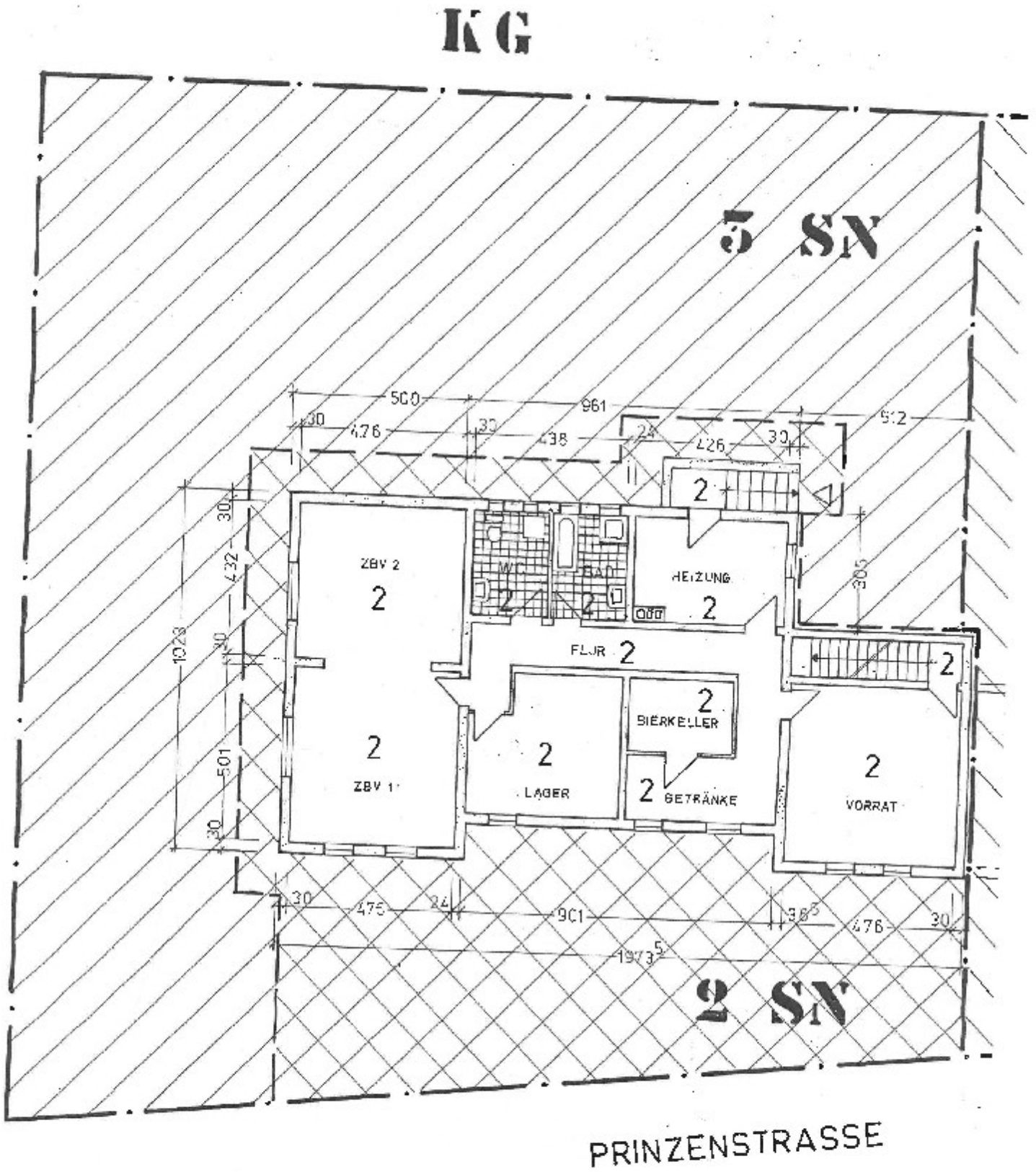
Markwert-Gutschein
Kostenfrei unverbindlich
Wir sagen Ihnen was
Ihre Immobilie wert ist

Baufi - Invest
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

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