



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

MB-K5478  
Objektnummer

1968  
Baujahr

135 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche

760 m<sup>2</sup>  
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 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.

Für die Immobilie liegt eine Bauvoranfrage vor, die einen Umbau mit Neubau in drei Wohneinheiten vorsieht, die Gesamtwohnfläche würde dann ca. 290,00 m<sup>2</sup> betragen. Die Kosten für den Neubau sind noch nicht kalkuliert.

+++360 Grad Rundgang auf Anfrage+++

## Flächen

Grundstücksfläche	<b>760 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>135 m<sup>2</sup></b>
Lagerfläche	<b>133 m<sup>2</sup></b>
Bürofläche	<b>135 m<sup>2</sup></b>
Gastrofläche	<b>135 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche	<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 Gesamtfläche der Gaststätte 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 m<sup>2</sup>

Speiserauml 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>

Monatliche Pacht = auf Anfrage

Die Gaststätte steht auf einem Grundstück von 337 m<sup>2</sup> und Garagengrundstück mit 423 m<sup>2</sup> beide mit alleinigem Sondernutzungsrecht. Das Gesamtgrundstück mit Teilungserklärung hat eine Größe von 1.337 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, worauf zurzeit 2 Garagen stehen zusammen ergeben sich 760m<sup>2</sup>. Alle Grundstücksteile unterliegen einem alleinigen Sondernutzungsrecht. (Miteigentum 1) ist ein 577 m<sup>2</sup> großes Grundstück, mit einem Einfamilienhaus ist bereits verkauft. Gerne können beim Kauf auch die Flurstücke getrennt werden.

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

## 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	<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>
Stromverbrauchskennwert	<b>159,20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>349,20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1968</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>07.05.2021</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>



## Impressionen

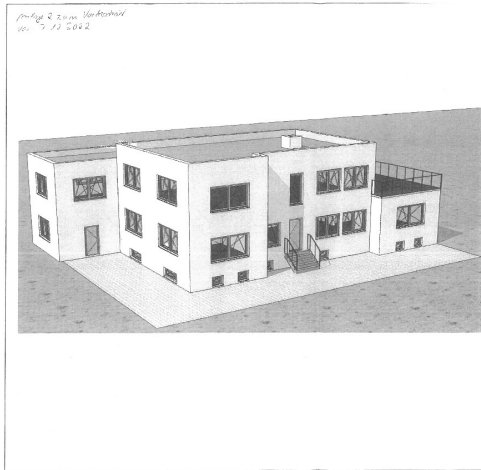




Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel  
**Perfekt für Gewerbetreibende! Praxisflächen oder EFH (Umbau notwendig)**







**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?**

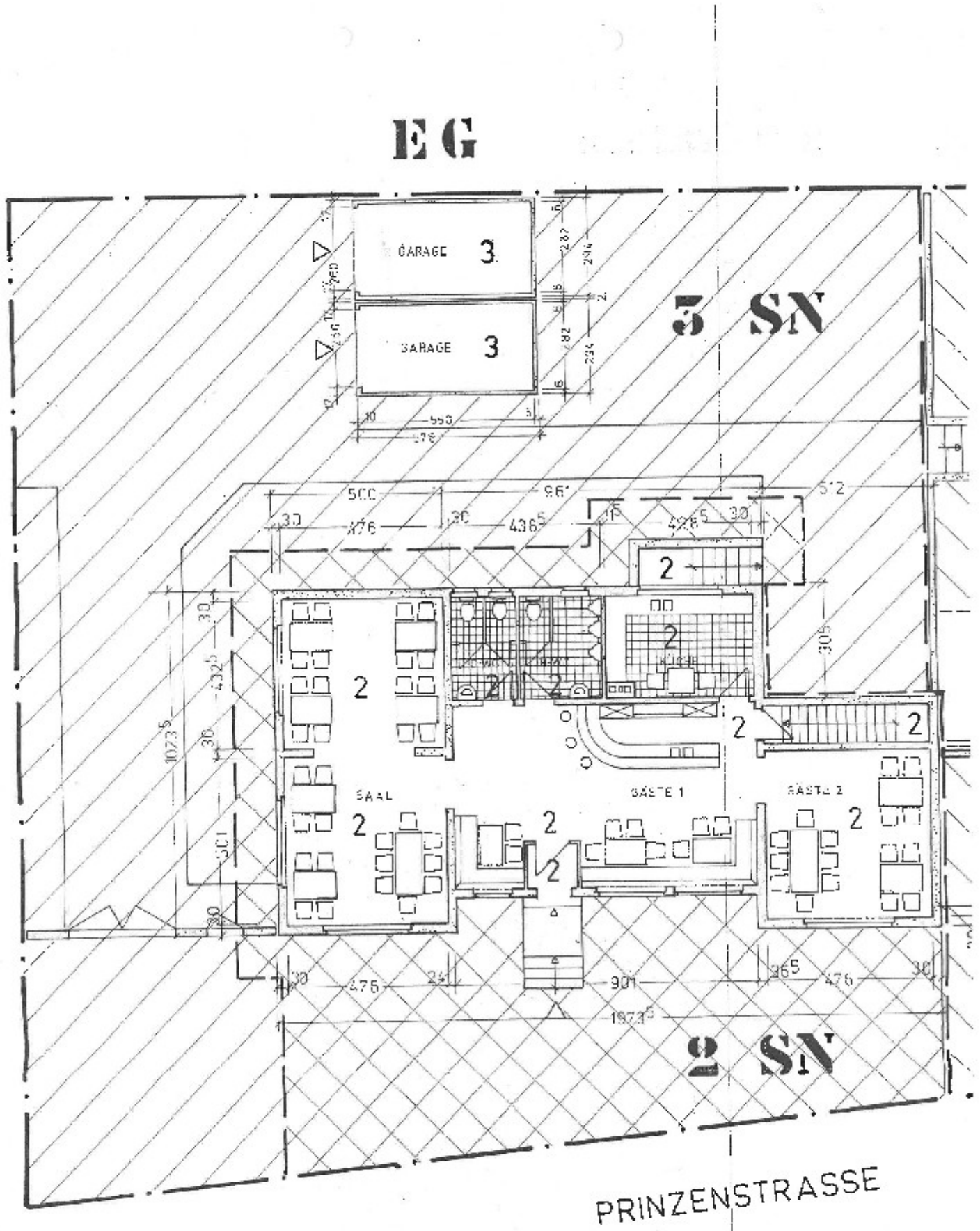
Markwert-Gutschein  
Kostenfrei unverbindlich  
Wir sagen Ihnen was  
Ihre Immobilie wert ist

**Baufi - Invest**  
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

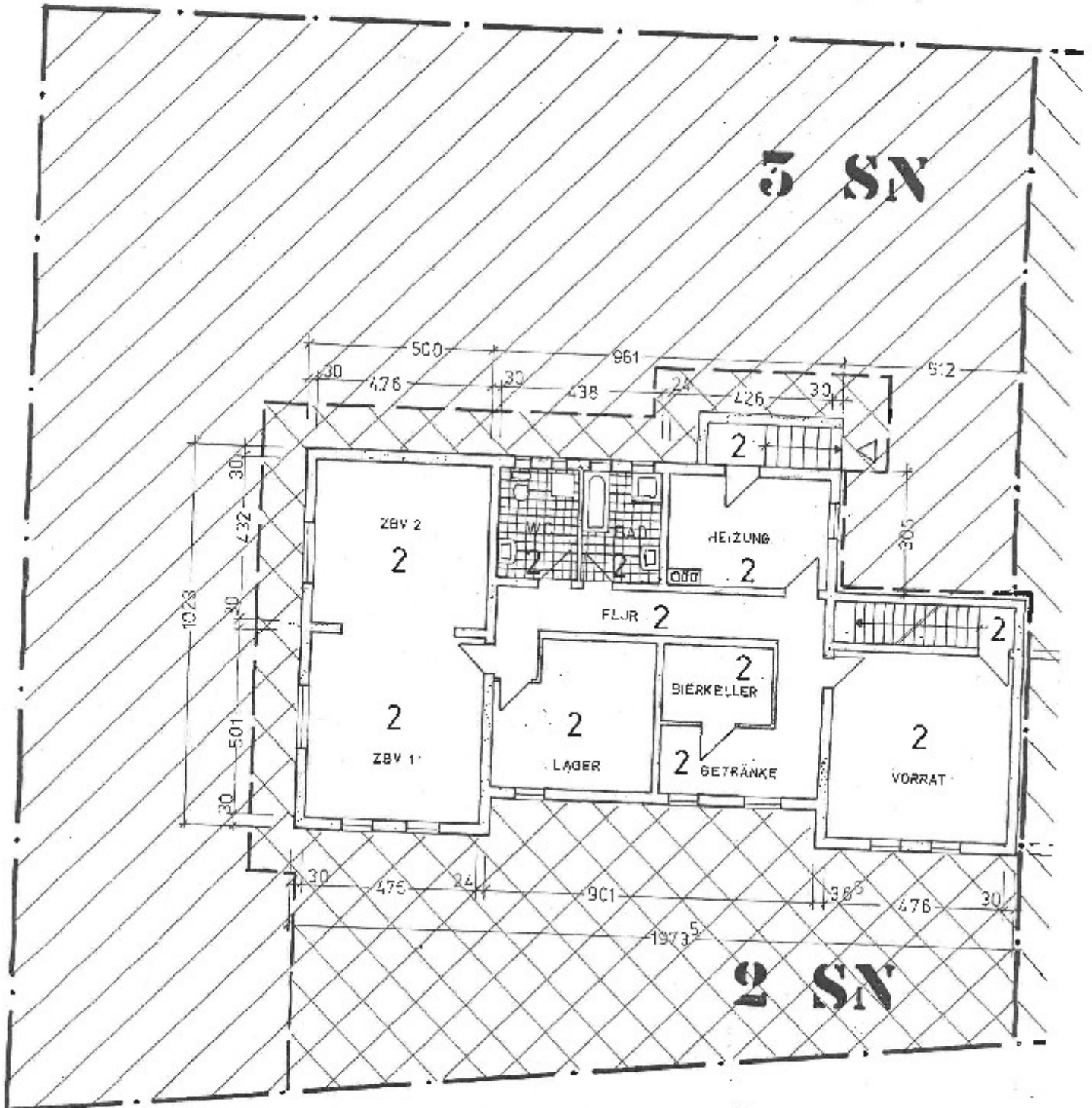


## Grundrisse



KG

5 SN



2 SN

PRINZENSTRASSE



## 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