Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

Baufi - Invest

Ihr Maklerbüro

Immobilien ✓ Finanzierungen ✓ Versicherungen ✓

Schönes Gewerbeobjekt in guter Industrielage von Hamminkeln

MM-K5537	2005	263 m²	1.218 m²	7
Objektnummer	Baujahr	Gesamtfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Willkommen in dieser modernen Gewerbeimmobilie, die Ihnen alle Möglichkeiten für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung und schönes Wohnen bietet. Diese großzügige Wohn- und Gewerbeeinheit besitz ein Grundstück mit ca.1.200 m² und ist im Jahr 2005 erbaut worden, was Ihnen den Vorteil einer zeitgemäßen Architektur und hochwertiger Bauweise bietet. Mit seinen zwei Wohneinheiten mit einmal 4 Zimmern, Küche und Bad im EG und 3 Zimmern, Küche und Bad im DG, der modernen hellen und einladenden Bauweise, die sich ideal für Büros, Besprechungsräume oder kreative Arbeitsbereiche eignen, ist diese Immobilie der perfekte Ort für Unternehmen, die Wert auf eine gelungene Raumaufteilung und moderne Wohnraumgestaltung legen.

Ein besonderes Highlight ist der individuelle Kellerausbau, der zusätzliche Möglichkeiten für Lagerräume oder technische Einrichtungen bietet. Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und zusätzlichen Raum für Ihre geschäftlichen Anforderungen schaffen.

Das schöne Grundstück, das für eine Gewerbehalle in der Größe von 12 m x 20 m geeignet ist, bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Geschäftsideen weiter auszubauen. Ob als Lagerfläche, Produktionsstätte oder für weitere Büros die Optionen sind vielfältig.

Bitte beachten Sie, dass es derzeit keinen PKW-Stellplatz gibt, was jedoch die Möglichkeit für kreative Mobilitätslösungen eröffnet. Nutzen Sie die zentrale Lage, um Ihre Kunden und Mitarbeiter mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder anderen Verkehrsanbindungen zu erreichen.

Diese Gewerbeimmobilie ist nicht nur ein Ort zum Arbeiten, sondern ein Raum für Innovation und Wachstum. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr Unternehmen in dieser modernen Umgebung, die Ihnen alle Voraussetzungen für Ihren Erfolg bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Flächen

Grundstücksfläche	**1.218 m²**
Nutzfläche	**263 m²**
Bürofläche	**238,7 m²**
Gesamtfläche	**263 m²**
Zimmer insgesamt	**7**
Etagen	**1**
Etage	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**2005**
Zustand	**gepflegt**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

Die Aufteilung

Erdgeschoss ca. 174,10qm

Dachgeschoss ca.85,44qm

Kellergeschoss ca. 88,90qm

Grundstück ca. 1.200qm

Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Befeuerung	**Gas**

Lage & Infrastruktur

Diese prima Gewerbeimmobilie in Hamminkeln befindet sich in einem industriell geprägten Gebiet der Stadt, das sich durch eine gute Erreichbarkeit und eine strategisch günstige Lage auszeichnet. Hamminkeln liegt im nordwestlichen Teil von Nordrhein-Westfalen, unweit der Grenze zu den Niederlanden. Die Umgebung der Industriestraße ist vorwiegend durch Gewerbe und Industrie geprägt, was die Ansiedlung von Unternehmen begünstigt.

Die Verkehrsanbindung an dieser Stelle ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr als gut zu bewerten. Die Bundesstraße B70 verläuft in unmittelbarer Nähe, wodurch eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 sowie die A31 gegeben ist. Diese Autobahnen bieten eine hervorragende Erreichbarkeit zu größeren Städten wie Duisburg, Oberhausen und auch zu den niederländischen Nachbarn, was für Unternehmen in dieser Region von großem Vorteil ist.

Darüber hinaus ist Hamminkeln gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die die umliegenden Städte und Gemeinden anfahren und somit die Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden erleichtern. Die Nähe zu Bahnhöfen in benachbarten Orten sorgt zusätzlich für eine Anbindung an das Schienennetz, was für Pendler und Geschäftsreisende von Bedeutung ist.

Insgesamt bietet die Lage in Hamminkeln eine attraktive Kombination aus industrieller Umgebung und hervorragender Verkehrsanbindung, die sowohl für Unternehmen als auch für deren Mitarbeiter von Vorteil ist. Die infrastrukturellen Gegebenheiten fördern die Ansiedlung von Betrieben und tragen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei.

Preise

Kaufpreis	**435.800 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**5.95 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**08.03.2029**
Energieverbrauchskennwert	**78,20 kWh/(m²*a)**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**ja**
Primärenergieträger	**Gas**
Heizenergieverbrauchskennwert	**78,20 kWh/(m²*a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr (Energieausweis)	**2019**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**09.03.2019**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Nichtwohngebäude**

Impressionen

Baufi - Invest

Ihr Maklerbüro

Immobilien ✓ Finanzierungen ✓ Versicherungen ✓

Kontakt

Matthias Müller

E-Mail	**matthias.mueller@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991-21**
Mobil	**0171 2047194**
Fax	**0281-163991-29**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail (Zentrale)	**immo@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale)	**0281 163991 0**