

Haus mit Geschichte und Potenzial für Ihre Büros, Konferenzen, Multimediaräume und Wohnbereiche!

41334 Nettetal, Büro/Praxis zum Kauf

Objekt ID: GI-2585



Bürofläche ca.: **1.450 m²** - Gesamtfläche ca.: **1.450 m²** - Kaufpreis: **935.000 EUR**



Haus mit Geschichte und Potenzial für Ihre Büros, Konferenzen, Multimediaräume und Wohnbereiche!

Objekt ID	GI-2585
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	41334 Nettetal Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Bürofläche ca.	1.450 m ²
Gesamtfläche ca.	1.450 m ²
Grundstück ca.	4.800 m ²
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1890
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	30
Stellplätze	30 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dielenboden, Dusche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste- WC, Kamin, Keller, Laminatboden, Parkettboden, Pissoir, Tageslichtbad
Kaufpreis	935.000 EUR



Objektbeschreibung

Erwerben Sie ein Gebäude mit Geschichte. Seine traditionelle Verwendung als Gasthaus entspricht nicht mehr dem Zeitgeist und bietet jetzt eine ideale Gelegenheit, einen modernen Büro-Gewerbekomplex mit erstklassigen Einrichtungen für Ihr Business zu schaffen.

Dank des rund 4.800 m² großen Grundstücks mit seinen Terrassen und pflegeleichter Außenanlage bietet der Komplex ein einzigartiges Umfeld, um Ihren Mitarbeitern eine effiziente Arbeitsumgebung zu bieten und Ihre Kunden in einem ansprechenden Ambiente zu empfangen.

Das Hauptgebäude enthält eine Reihe von Räumlichkeiten, die es ermöglichen eine breite Palette von Konferenzen und Tagungen zu veranstalten, unterstützt durch umfangreiche Sanitär- und Sozialräume sowie zahlreiche Büros. Letztere können sowohl als Großraumbüros oder als verschiedene Einzelbüros angelegt werden. Lassen Sie sich hier von den beigefügten Grundrissen inspirieren.

Die Büroräume im Ursprungshaus - eine ehemalige Brauerei im 19. Jahrhundert - bieten ein eindrucksvolles und repräsentatives Ambiente für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden. Die Decken sind mit wunderschönem Stuck verziert. Die Felder und Ornamente am Rand der Decke bilden den perfekten Rahmen für einen stilvollen Arbeitsplatz. Die Innentüren - wahrscheinlich noch aus der Bauzeit - verleihen den Räumen und dem Flur einen originalgetreuen Charme, also ein einzigartiges Flair, das sich auf jeden Besucher und Mitarbeiter überträgt.

Sie benötigen zudem einen flexiblen Wohnbereich, der sowohl Ihren Mitarbeitern als auch Besuchern oder Kunden eine angenehme Atmosphäre bietet? Dafür ist der Wohnbereich im 1. Obergeschoss des Ursprungshauses bestens geeignet. Er bietet alles, was für eine praktische Unterbringung nötig ist. Richten Sie ansprechende Zimmer zur Übernachtung, z. B. für Arbeitskräfte aus Ihren Niederlassungen oder Ihre Kunden ein. Zwei Bäder, eine Küche und ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum stehen für Ihre Gäste zur Verfügung. Sollten Sie entsprechend mehr Zimmer benötigen, so ist eine Erweiterung im bisher nicht ausgebautem, darüber liegenden Dachraum eine Möglichkeit. Sollten Sie als Inhaber oder für Ihren Betriebsleiter eine komplette Wohnung bevorzugen, so ist dies hier auch möglich. Ein komplettes - zur Zeit vermietetes - Wohnhaus ist zudem ebenfalls im Gebäudekomplex enthalten.

Wie Sie sicherlich wissen, sind Parkmöglichkeiten für Ihre Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten und Besucher ein absoluter Bonus und erhöhen die Attraktivität Ihres Unternehmens. Auch in diesem Punkt sind bereits zahlreiche befestigte Stellplätze vorhanden und weitere auf dem Gelände machbar. Sollten Sie nicht ganz so viele Parkmöglichkeiten benötigen, können Sie noch eine Parzelle von - als Vorschlag - rund 20 x 16 Metern von Ihrem Komplex abtrennen, bzw. als zusätzlichen Bauplatz für ein Wohngebäude nutzen.

Übrigens: Sollten Sie Ihren Mitarbeitern und Besuchern Ihres Unternehmens neben den Sozialräumen und einem heute schon fast üblichen Fitnessraum noch etwas Besonderes zum Ausgleich bieten wollen: wir würden da die Kegelbahn im uralten Keller empfehlen.

Abschließend sei noch erwähnt, dass die hier vorgeschlagenen Gestaltungsmöglichkeiten nur eine Anregung geben sollen, was mit dieser einzigartigen Immobilie möglich sein kann. Es wird ausdrücklich empfohlen Ihr geplantes Konzept durch Experten und auch mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen. Sie möchten das ehemalige Gasthaus wieder zu einer



florierenden Gastronomie-Location erwecken? Selbstverständlich ist auch dies eine hervorragende Idee mit allen Möglichkeiten. Auch eine Nutzung für Wohnungen oder ein Mehr-Generationen-Wohnen ist sicherlich denkbar.

Hat diese Immobilie mit Geschichte und Tradition Ihr Interesse geweckt und Sie möchten sich in der Grenzregion zu den Niederlanden und entgegen der üblichen Staus ansiedeln? Dann sprechen Sie uns an, gerne stellen wir Ihnen dieses komplexe Anwesen genauer vor und helfen Ihnen es kennenzulernen. Stellen Sie gerne eine Anfrage über das Kontaktformular dieses Online-Exposés per E-Mail. Wir melden uns umgehend bei Ihnen! Bis bald!

Ausstattung

Die Beschreibung der Ausstattung ist bei diesem komplexen Anwesen zu umfangreich. Daher werden an dieser Stelle die wesentlichen Dinge genannt. Weiterführende Unterlagen werden bei konkretem Interesse zur Verfügung gestellt.

Baujahr des ursprünglichen Hauses in dem zu Beginn eine Brauerei angesiedelt war: unbekannt, es gibt durch mündliche Überlieferungen die Zahl des Jahres 1890. Diese ist aber nicht als verbindlich anzusehen.

1961: Umbau einer Stallung
1965: Umbau der Hausfront
1968: Neubau der Gaststätte (Gestaltungsvorschlag und Bürotrakt 2)
1969: Anschluss an den Kanal
1970: Genehmigung einer Werbeanlage
1972: Bau der Kegelbahn
1982: Bau einer Schießanlage
1983: Erweiterung der Gaststätte (Gestaltungsvorschläge großer Bürotrakt, Meetingraum, Konferenzraum im EG Gewerbe)
1984: Erweiterung Gaststätte (Gestaltungsvorschlag Empfang, Küche-Aufenthalt EG)
1984: Ausbau Wohnbereich 1. OG
1988: Verblendung des vermieteten Hauses
1992: Ausbau WC-Anlagen und Schießstand (letzteres = Gestaltungsvorschläge Konferenzraum, Sozialraum und Archiv im DG)

Es folgten noch einige weitere Ergänzungen, wie z. B. weitere Werbeanlagen, Genehmigung einer Spülküche etc.

Ein wichtiger Hinweis: Es stehen aus der Gastronomiezeit umfangreiche und sehr gepflegte Sanitäreanlagen zur Verfügung!

Es gibt noch Räumlichkeiten im Keller, die hier nicht weiter beschrieben sind, aber ergänzende Nutzungen für Lager/Archiv etc. bieten.

Die Aufteilung der Flächen sieht derzeit - gerundet - wie folgt aus:

103 m² vermietetes Wohnhaus



154 m² Wohnfläche im Urhaus
154 m² Bürofläche im Urhaus (inkl. Neben/Sozialräume)
1.035 m² ehemalige Gastronomie inkl. Sanitärräume
Kellerflächen und Kegelbahn sind nicht erfasst, dürften aber rund 170 m² groß sein.

Angaben zu den Energieausweisen der verschiedenen Gebäude/Gebäudeklassen.

Vermietetes Wohnhaus:

Energieeffizienzklasse H, Endenergiebedarf 275,56 kWh/m²a, zentrale Heizung auf Flüssiggas aus 2002. Warmwasserbereitung erfolgt über elektr. Durchlauferhitzer.

Sonstige Ergänzungen: Bad mit Dusche, Badewanne und Fenster, Böden Laminat und Fliesen, Holzfenster mit doppelter Verglasung, ohne Rollläden.

Sonstiges

- + umfangreiche Möglichkeiten
- + gutes Umfeld
- + Parkplätze
- + Erweiterung möglich, ggfs. separates Baugrundstück
- + umfangreich vorhandene Sanitäranlagen.

Das Exposé hat Sie überzeugt? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail und entdecken Sie im Rahmen einer (Online) Besichtigung weitere Vorzüge.

Gerhardts Immobilien GmbH mit Firmensitz in Brüggen-Bracht ist ein Familienunternehmen in der zweiten Generation. Das 1997 gegründete Immobilienbüro ist regionaler Ansprechpartner für die Vermittlung von Immobilien zum Kauf, zur Miete und für Neubauprojekte sowie für rentable Kapitalanlagen im Immobiliensektor.

Der Geschäftsführer Arndt Gerhardts und sein Team haben sich als kompetenter Partner für die Vermittlung von Häusern, Wohnungen, Grundstücken und Anlageimmobilien im gesamten Kreis Viersen, vornehmlich in Brüggen, Nettetal, Schwalmatal, Kaldenkirchen und Niederkrüchten etabliert. In der Firmenphilosophie sind die Kriterien Weiterbildung und hohe Qualifikationen verankert. Als Mitglied im Bundesverband für die Immobilienwirtschaft (BVF) fungiert die Gerhardts Immobilien GmbH als Vermittler zwischen den Interessen aller Beteiligten und stellt qualifiziertes Wissen zur Verfügung.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen, basierend auf den Angaben des Eigentümers, zusammengetragen und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird seitens der Gerhardts Immobilien GmbH keine Haftung übernommen. Dieses Exposé dient lediglich einer Vorabinformation, da nur der notariell abgeschlossene Kaufvertrag als Rechtsgrundlage dient. Den Zwischenverkauf behalten wir uns vor. Das Angebot versteht sich ohne auf den Fotos erkennbare Möblierung und Einrichtungsgegenstände.

Energieausweis



Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	08.01.2023
Gültig bis	07.01.2033
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr	1890
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	275,56 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Nettetal-Schaag am Niederrhein ist eine dynamische Gemeinde, die sich für Gewerbebetriebe als attraktiver Standort anbietet. Mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von nur 5,1 % ist der Arbeitsmarkt in dieser Region stabil und Dank den günstigen Verkehrsanbindungen und dem nahe gelegenen Autobahnnetz bietet Nettetal-Schaag Gewerbebetrieben ein ausgezeichnetes Umfeld, um Ihren Betrieb zu erstellen und zu betreiben.

Hervorzuheben ist hier die unmittelbare Nähe zur Autobahn A61, wobei die Lage entgegen der üblichen Staurouten liegt. Ihre Mitarbeiter und Kunden können also bequem und effizient anreisen und entspannt Ihre Räumlichkeiten erreichen sowie die zahlreichen Parkmöglichkeiten auf dem Gelände nutzen. Darüber hinaus ist auch die Anreise in Kombination mit Bus und Bahn komfortabel möglich. Aber auch die Nähe zu den Niederlanden mit seinen Gewerbezentren in Grenznähe ist ein Vorteil des Standorts.

Für Ihre Mitarbeiter ist das Umfeld sowohl was Naherholung, Freizeitangebot, aber auch bezahlbaren Wohnraum zur Miete und zum Kauf angeht ein echter Mehrwert gegenüber Stadtlagen. Insbesondere verkehrsberuhigte Wohngebiete mit entsprechender Ruhe und guter Luft bieten eine hohe Lebensqualität und somit ein angenehmes Arbeits- aber auch Wohnumfeld.

Schaag ist ein beliebter Wohnort für Familien. Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleiches gilt für die Einkaufsmöglichkeit beim Bäcker um die Ecke und den Supermarkt. Auch die Sportanlage des Ortes und eine Bushaltestelle liegen in nächste Nähe.

Aber auch die umliegenden Städte, z. B. Mönchengladbach (ca. 25 km), Düsseldorf (ca. 29 km) oder auch Venlo (ca. 16 km) in den Niederlanden sind Dank einer guten Anbindung an die Bahn (Bahnhof Breyell ca. 2 km) und die Autobahn A61 (ca. 4 km) schnell erreichbar.

Ansonsten ist Schaag von kleinen Waldgebieten zwischen dem Mühlenbach und der Nette umgeben. Die Landschaft lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren im Naturschutzgebiet Schwalm-Nette-Maas ein.

Überzeugen Sie sich von der Lage und dem Umfeld des Anwesens im Rahmen einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht, gerne über das Kontaktformular zu diesem Online-Exposé.

Umkreisbeschreibung fußläufig im Radius von 1000 m (ohne Gewähr):

Frisöre: 3
Kosmetikstudios: 2
Spa's: 1
Sportstudios: 1
Supermärkte 1:
Bäcker: 4
Blumenläden: 1
Post: 1
Einzelhandel: 15
Restaurants: 9



Apotheken: 1
Schulen und Kitas: 2
Kirchen: 1





Seitenansicht



Seitenansicht



Wohnbereich Urhaus



Gestaltungsvorschlag Gast 1



Wohnbereich Urhaus



Gestaltungsvorschlag Gast 2





Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus



Vorschlag Konferenzraum DG





Vorschlag Konferenzraum im EG



Vorschlag Meetingraum Im EG



Vorschlag Empfang im EG



Vorschlag großer Bürotrakt EG



Vorschlag großer Bürotrakt EG



Vorschlag Einzel-Büro im EG





Vorschlag Bürotrakt 2



Vorschlag Aufenthalt-Küche EG



Vorschlag Einzelbüro 1 Urhaus



Vorschlag Werkstatt-Lager EG



Grundriss

Grundriss Skizze EG



Grundriss

Grundriss Skizze Gewerbe DG



Grundriss

Grundriss Skizze Wohnen 1. OG



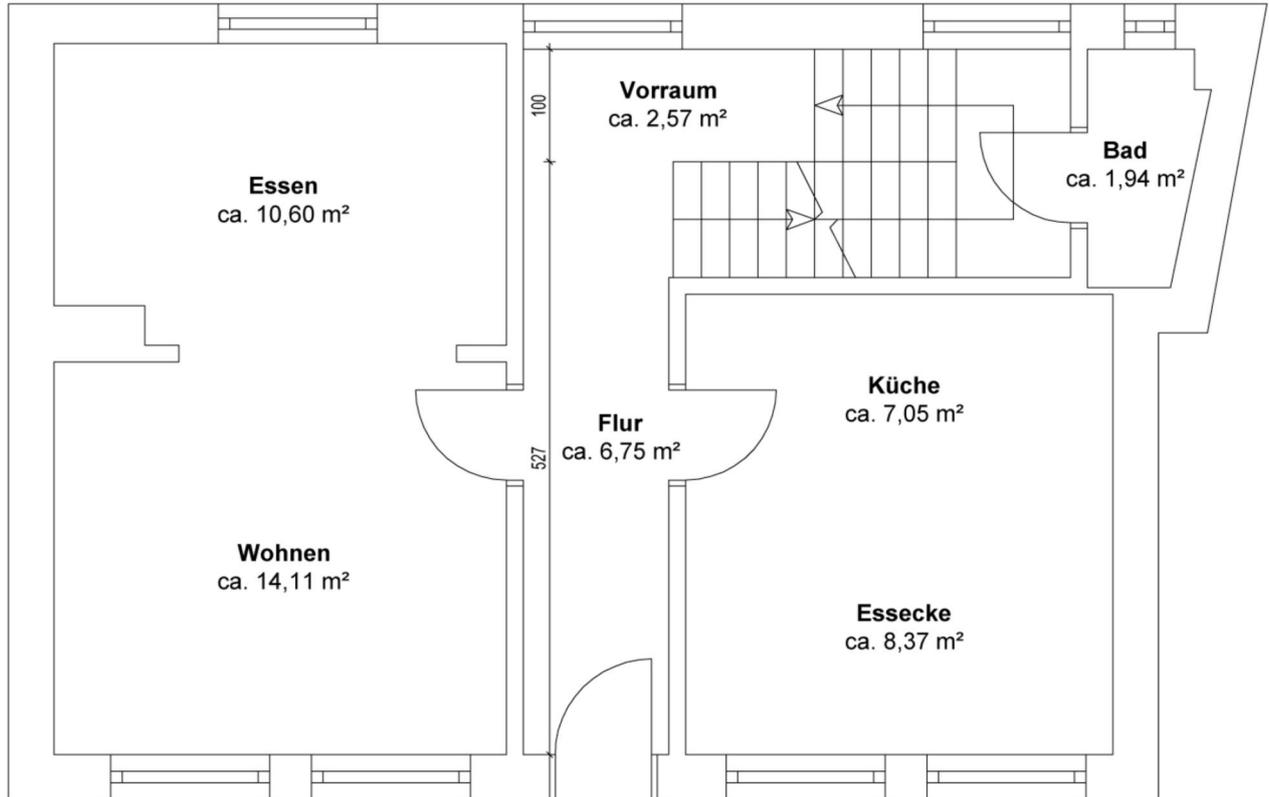
Grundriss

Skizze nicht ausgebautes DG



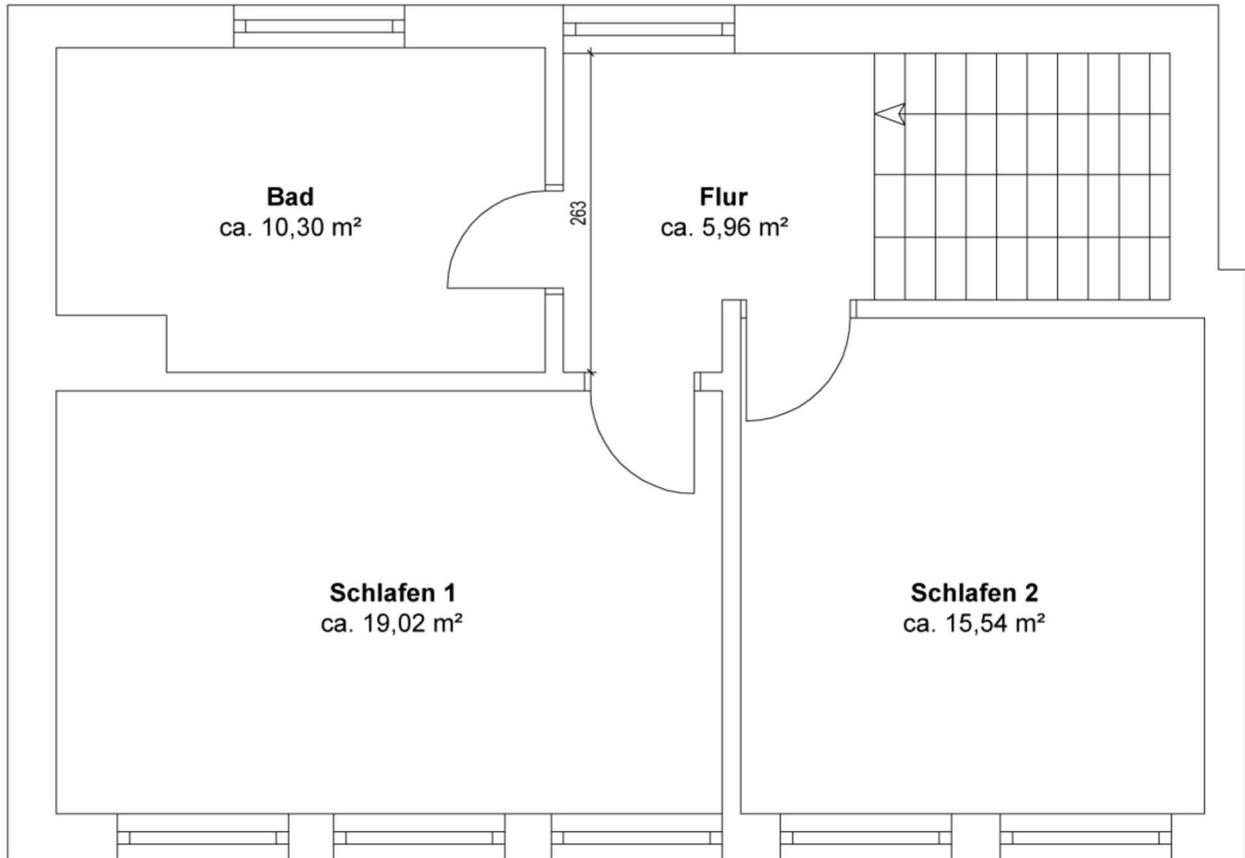
Grundriss

Skizze vermietetes Haus EG



Grundriss

Skizze vermietetes Haus 1. OG



Grundriss

Lage-Skizze

