

Potenzial für die Entwicklung eines Wohnparks mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern

41334 Nettetal, Renditeobjekt zum Kauf

Objekt ID: GI-2676



Gesamtfläche ca.: 1.450 m² - Kaufpreis: 935.000 EUR



Potenzial für die Entwicklung eines Wohnparks mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern

Objekt ID	GI-2676
Objekttyp	Renditeobjekt
Adresse	41334 Nettetal Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Gesamtfläche ca.	1.450 m ²
Vermietbare Fläche 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
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dielenboden, Dusche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Laminatboden, Parkettboden, Pissoir, Tageslichtbad
Kaufpreis pro m ²	644,83 EUR
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, eine Wohnanlage mit mehreren Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Auch ein moderner Büro-Gewerbekomplex ist denkbar.

Auf einem rund 4.800 m² großem Grundstück bietet das Anwesen die Möglichkeiten von Neubauten und eines umfangreichen Umbaus im Bestand. Denkbare Konzepte stellen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch vor.

Zwei mögliche Varianten sind diesem Exposé beigefügt.

Des Weiteren informieren wir Sie gerne über mögliche Förderungen in Bezug auf der Schaffung von Wohnraum im Bestand, die hier denkbar sind.

Abschließend sei noch erwähnt, dass die hier vorgeschlagenen Gestaltungsmöglichkeiten nur eine Anregung geben sollen, was mit diesem Anwesen im Rahmen einer Nutzung als Wohnanlage 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 für eine Nutzung als modernes Gewerbe-, Praxis- oder Bürogebäude liegt vor, welches wir Ihnen bei Interesse auch gerne vorstellen.

Hat diese Immobilie mit Geschichte und Tradition Ihr Interesse geweckt und Sie möchten sich in der Grenzregion zu den Niederlanden Wohnraum schaffen? 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 Sanitäranlagen 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. Sanitäräume
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 Wohnumfeld
- + gute Infrastruktur
- + Erweiterung möglich, ggfs. separate Baugrundstücke
- + Förderungen für Bauen im Bestand und Neubau denkbar

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, Schwalmtal, 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	Wohngebäude
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 den Menschen ein ausgezeichnetes Wohnumfeld. Hervorzuheben ist hier die unmittelbare Nähe zur Autobahn A61 und darüber hinaus ist auch die Anbindung an Bus und Bahn komfortabel.

Aber auch die Nähe zu den Niederlanden bietet ein zusätzliches Nachfragepotential nach Wohnraum.

Für Familien ist das Umfeld sowohl was Naherholung, Freizeitangebot, aber auch bezahlbaren Wohnraum angeht, ein echter Mehrwert gegenüber Stadtlagen. Insbesondere verkehrsberuhigte Wohngebiete mit entsprechender Ruhe und guter Luft bieten eine hohe Lebensqualität und somit ein angenehmes 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 nächster 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





DSC_4021_Titel



Seitenansicht



Seitenansicht



Lage-Skizze IST



Wohnkonzept 1



Wohnkonzept 2





Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus



Wohnbereich Urhaus





Wohnbereich Urhaus



Grundriss

Grundriss Skizze EG



Grundriss

Grundriss Skizze Gewerbe DG



Grundriss

Grundriss Skizze Wohnen 1. OG



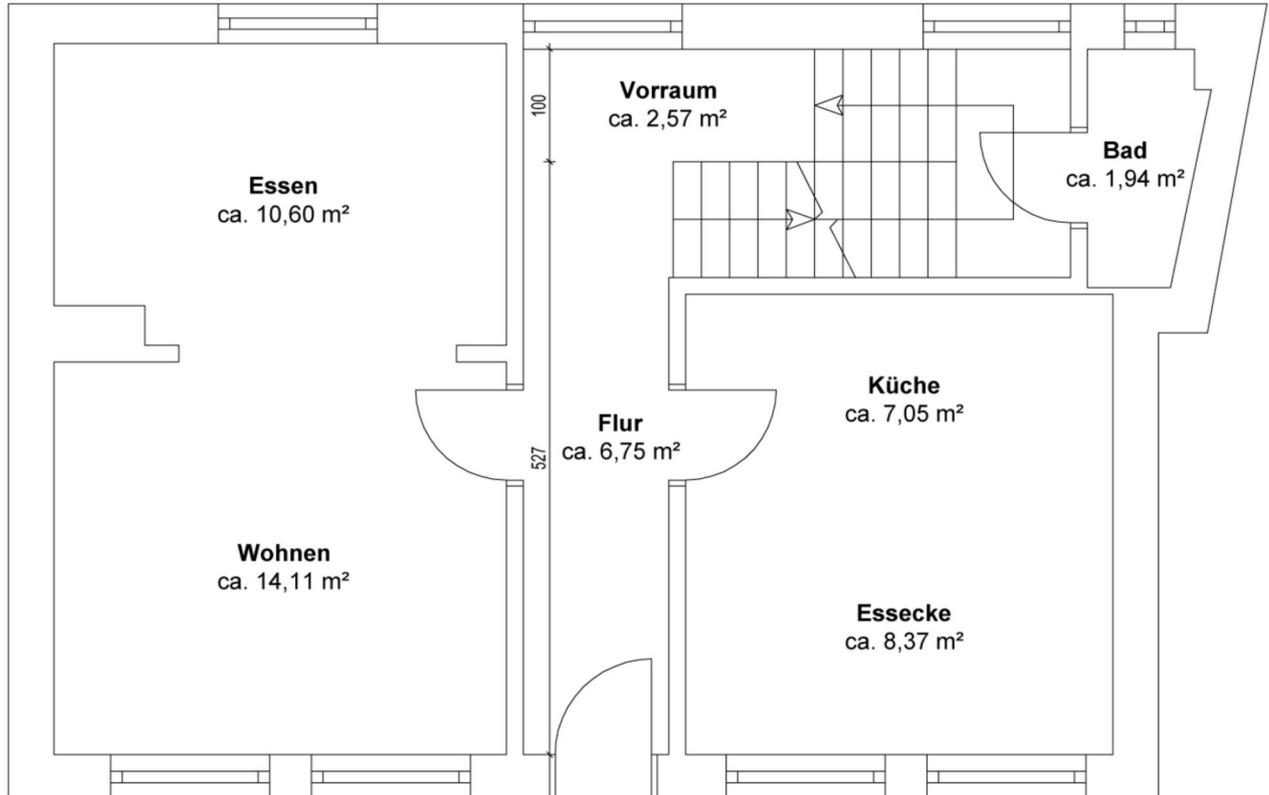
Grundriss

Skizze nicht ausgebautes DG



Grundriss

Skizze vermietetes Haus EG



Grundriss

Skizze vermietetes Haus 1. OG

