

Voerde – Holthausen

# Gepflegte Gewerbeimmobilie mit Wohnhaus!

????????? ??????????: 24174018



????? ??????: 989.000 EUR • ??????????: ca. 187,79 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 3.141 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24174018	????? ???????	989.000 EUR
????????????	ca. 187,79 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????? ?????????????	1985		
?????? ?????????????	15 x ????????????? ?????? ??????????????, 3 x ???????	?????????? ???????	ca. 981 m <sup>2</sup>
		????????? ?????????????	???????
		????????????????????????	ca. 794 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????????? ??????	ca. 794 m <sup>2</sup>

???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

???????????? ?????

???? ???????????	?????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	26.08.2029	????????????	
????????????????		???????	245.70 kWh/m²a
?????? ???		????????????	
???? ???????????	?????	????????????	
		??????????	G
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1985
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????	

???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ???????



???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????





???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ?????????



???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



???????? ????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ?????????





???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ?????????



??????? ???????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ????????



????????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

?? ?????????



??????? ???????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

??? ?????? ???????????

Diese top gepflegte Immobilie bietet Ihnen einen großzügigen Gewerbeanteil mit Lager-/Produktions-/Verkaufs-/Kühl- bzw. Gastronomieflächen sowie ein großes Betriebsleiterwohnhaus. Beide Gebäudeteile wurden ca. 1985 erbaut und danach stetig erweitert. Der Gewerbeanteil wurde ca. 1996 noch um eine Verkaufs-/Gastronomiefläche und ca. 2002 um einen Wintergarten an der Gastronomiefläche erweitert. 2007 wurde dann dem Wohnhaus auch noch ein Wintergarten hinzugefügt. Die Gewerbeimmobilie wird schon von Beginn an als Traditions-Bäckerei und Café genutzt, eignet sich aber auch für viele andere Nutzungsmöglichkeiten. Der Gewerbeanteil verfügt über eine Nutzfläche von ca. 583m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, hauptsächlich genutzt als Produktions-/Verkaufs-/Kühl- und Gastronomieflächen. Das Kellergeschoss (ca. 211m<sup>2</sup> Nutzfläche) bietet dann auch noch weitere Lager-/Büro- und Technikräume sowie Umkleide- und Sanitärräume. Das gepflegte und gut instand gehaltene Betriebsleiterwohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 187m<sup>2</sup>, die sich wie folgt verteilt: Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC und Abstellraum, offene Küche mit Wohn-/Esszimmer und Zugang zum nachträglich angebauten Wintergarten (ca. 24,50m<sup>2</sup> Nutzfläche) sowie ein Schlafzimmer mit einem großen Dusch-/Wannenbad. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer (zwei mit Zugang zum Süd-Balkon), ein Wannenbad und einen Büroraum. Der Spitzboden bietet noch weitere Nutzfläche. Der private Garten hinter dem Wohnhaus lädt zum Entspannen ein. Das gesamte Grundstück ist ca. 3.141m<sup>2</sup> groß, komplett eingefriedet/gesichert und verfügt über ausreichend Stellplätze und auch drei Garagen sowie zwei Gartenhäuser. Fazit: Eine gepflegte Gewerbeimmobilie in guter Lage! Starten Sie Ihr Business!



??????? ???????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

???????????????? ???? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Der Gewerbeteil wird über eine Gaszentralheizung beheizt (Baujahr 2005). Die Oberböden sind überwiegend mit Fliesen ausgelegt.

Das Wohnhaus wird ebenfalls über eine Gaszentralheizung als Fußbodenheizung beheizt (Baujahr 1995). Die Bäder wurden bereits modernisiert. Das Haus verfügt über eine gute Ausstattung. Die Oberböden sind mit Granit oder Fliesen ausgelegt. Die Kunststoff-Fenster sind isolierverglast.

Zukünftig wäre auch eine Beheizung über Fernwärme möglich.

???????? ?????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet "Grenzweg" von Voerde-Holthausen und besitzt damit einen großen Standortvorteil. In diesem Gewerbegebiet befinden sich ca. 60 Gewerbetreibende unterschiedlichster Art, wie z.B. auch ein großer Baumarkt und zwei Möbelhäuser. Ausreichend Kundenverkehr ist also immer gewährleistet. Weiterhin bietet der Standort einen guten Anschluss an die Autobahnen A3/A59, sowie auch an die Wasserwege wie den Rhein und den Wesel-Datteln-Kanal sowie das überregionale Schienennetz.

??????? ???????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 245.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24174018 - 46562 Voerde – Holthausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)