



Anlageimmobilie

**ATTRAKTIVES WOHN- UND
GESCHÄFTSHAUS IN BEDBURG-
HAU ZU VERKAUFEN!**

**Objekt-Nr.:
66668-12810**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 47551 Bedburg-Hau





Details

Preise	Kaufpreis	668.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 122 m²
	Grundstücksfläche	ca. 4.440 m²
	vermietbare Fläche	ca. 336 m²
	Sonstige Fläche	ca. 214 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1909
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	2
	Gewerbeeinheiten	2

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	20
Garage	Anzahl
	1



Beschreibung

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1909 vereint historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 4.440 m² bietet die Immobilie zwei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit, die bei Bedarf in zwei separate Einheiten aufgeteilt werden kann. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger mit Renditefokus als auch für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 122 m², verteilt auf zwei Wohnungen – eine davon ist seit dem 01.10.2012 vermietet, die zweite steht leer und kann kurzfristig bezogen oder neu vermietet werden. Beide Wohnungen verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss umfasst ca. 214 m² und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich diese Einheit ideal als Verkaufsfläche oder für Büro-, Praxis- und Dienstleistungszwecke. Der Schnitt ermöglicht eine problemlose Aufteilung in zwei Einheiten mit separaten Zugängen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Außenfläche: Auf dem weitläufigen Grundstück stehen rund 20 PKW-Stellplätze zur Verfügung – ein klarer Vorteil für Gewerbetreibende und Besucher.

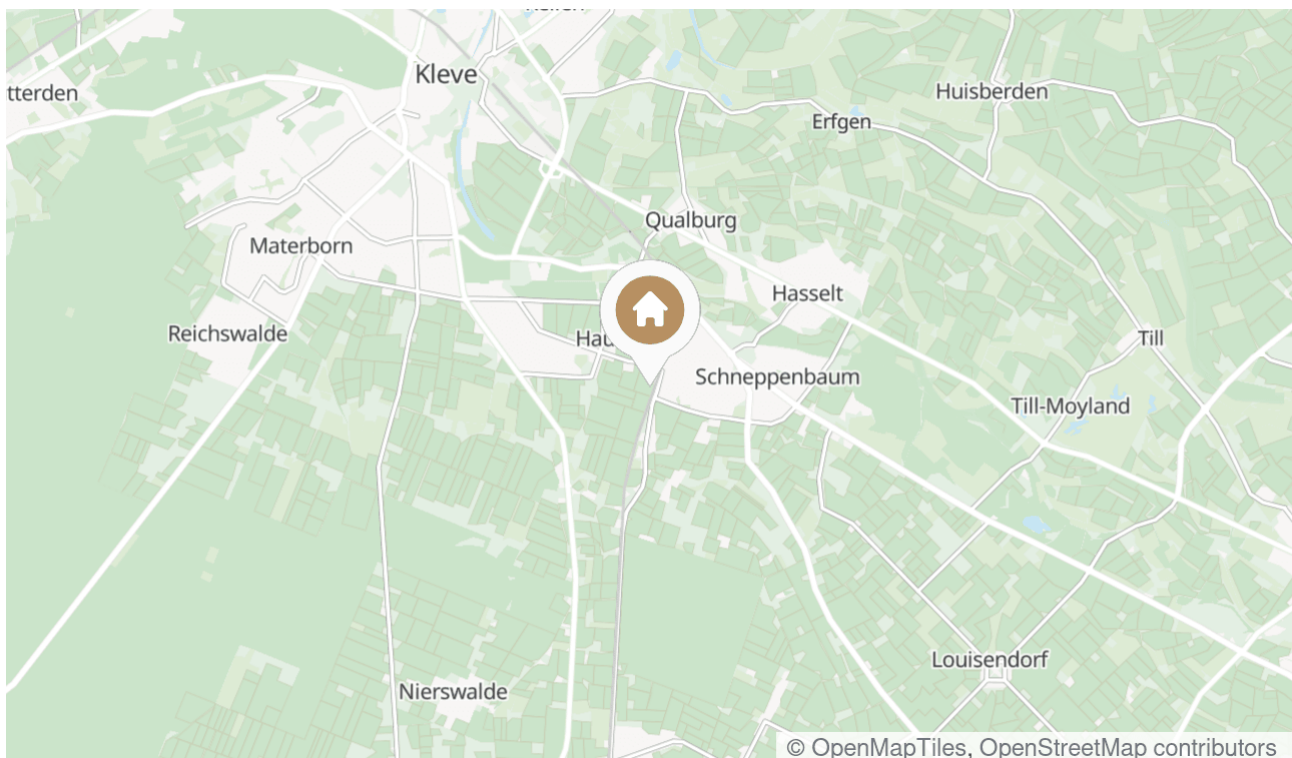
Ausstattung

Gewerberäume: - Dielenboden - Terracottafliesen - Laminat in Bucheoptik - 3 WC - Küchenanschlüsse - in zwei Einheiten teilbar
Wohnung hinten: - leerstand - Duschbad mit Fenster aus ca. 2007 - Laminat in Nussbaumoptik
Wohnung vorne: - vermietet seit XX / JNME - Wannenbad mit Fenster aus ca. 1990 - Dielenboden - Zugang zum Dachboden
Allgemein: - Kunststofffenster ca. 1985/'86 / 2002 - Gas-Zentralheizung Brennwerttechnik 2023 - Baujahr 1909 - Anbau 1924

Lage & Umgebung

47551 Bedburg-Hau

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Bedburg-Hau und überzeugt durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit als Wohn- oder Geschäftshaus. Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal gegeben. Der zentrale Knotenpunkt an der L362 befindet sich praktisch unmittelbar vor der Tür. Auch für den Individualverkehr ist die Lage optimal – der nächstgelegene Anschluss an die Bundesstraße B57 in Richtung Kleve/Kalkar befindet sich nur etwa 1,4 Kilometer entfernt und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen. Zudem bietet das direkte Umfeld eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von rund 500 Metern und sind bequem fußläufig in unter 10 Minuten erreichbar. Die Kombination aus Nähe zum Ortskern, kurzen Wegen zu Geschäften und Dienstleistungen sowie einer optimalen Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv. Die direkte Lage an der L362 bietet Gewerbetreibenden zudem eine optimale Sicht- und Erreichbarkeit.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

23.09.2033

Ausstellungsdatum

24.09.2023

Endenergieverbrauch

150 kWh/(m²a)

Wärmewert

150 kWh/(m²a)

Stromwert

29 kWh/(m²a)

Baujahr

1908

Wesentlicher Energieträger

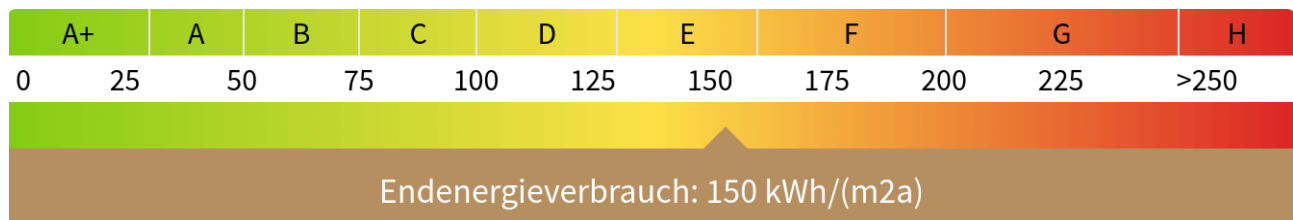
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Außenansicht



Luftbild Grundstück



Gewerbe EG rechts vorne



Gewerbe EG rechts mitte



Gewerbe EG rechts hinten



Hausflur hinten



Treppenhaus



Gewerbe EG links vorne



Gewerbe EG links mitte



Gewerbe EG links hinten



Gewerbe EG links Büro



Gewerbe EG links Lager



Diele 1.OG vorne



Schlafzimmer 1.OG vorne



Wohnzimmer 1.OG vorne



Badezimmer 1.OG vorne



Küche 1. OG vorne



Diele 1.OG hinten



Badezimmer 1. OG hinten



Schlafzimmer 1.OG hinten



Küche 1.OG hinten



Luftbild Parkplatz



Rückansicht



Parkplatz

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

