



## **- VIEL PLATZ FÜR NEUES - Logistikhalle mit Büro, Wohngebäude und landwirtschaftliche Flächen**

MB-K5420

Objektnummer

1966

Baujahr

19.466 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

19.466 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

## Die Immobilie

Achtung Gewerbetreibende.

Hier wird eine Gewerbeimmobilie mit Lagerhallen, Büro- und Sozialräumen (Baujahr 1999), sowie 3 Wohneinheiten (Wohngebäude Baujahr 1966), umgeben von einer landwirtschaftlichen Fläche angeboten.

Die Gewerbeeinheit ist 1999 erweitert und umgebaut worden. Der gewerbliche Raum (Sozialräume) mit angrenzendem Büro sowie die Sanitärräume befinden sich im Haupthaus. Nebenan sind eine große Lagerhalle und eine Werkstatt mit großer Grube. Weitere Lager- und Geräteräume befinden sich im Nebengebäude. Mindestens 14 Stellplätze sind vorhanden.

Das Wohnhaus ist 1966 erbaut worden.

Die Wohneinheiten befinden sich gegenüber der Gewerbeimmobilie. Es gibt ein Hauptgebäude in dem sich 2 Wohneinheiten befinden sowie ein Nebengebäude, in dem noch 1 weitere Wohneinheiten sind. Es sind noch weitere Unterstellmöglichkeiten für Geräte und Fahrzeuge vorhanden.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit verpachtet.

## Flächen

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Grundstücksfläche | <b>19.466 m<sup>2</sup></b> |
| Stellplätze       | <b>14</b>                   |
| Außenstellplätze  | <b>14</b>                   |

## Zustand & Erschließung

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Baujahr               | <b>1966</b>     |
| Zustand               | <b>gepflegt</b> |
| Letzte Modernisierung | <b>1999</b>     |

## Sonstiges

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Immobilie ist verfügbar ab | <b>Bestandsübernahme</b> |
|----------------------------|--------------------------|

## Ausstattung

Es wird die gesamte Fläche, 19.466 m<sup>2</sup>, verkauft. Sie ist aufgeteilt in:

- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten / Grünanlage = 1.530 m<sup>2</sup>
- Landwirtschaft / Grünland = 10.483 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehr / Verkehrsbegleitfläche Straße = 234 m<sup>2</sup>
- Weg / Wirtschaftsweg = 238 m<sup>2</sup>
- Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen = 6.981 m<sup>2</sup> (das Gelände ist komplett eingezäunt)
- Gewerbliche Nutzfläche ca. 917 m<sup>2</sup>  
Neue Lagerhalle = 421,47 m<sup>2</sup>  
Lager und Geräteräume im Nebengebäude = 113,32 m<sup>2</sup>  
Sozialgebäude und Büro = 190,48
- Wohneinheit 1 (zurzeit eigengenutzt vom Eigentümer), Hauptgebäude EG ca. 174 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit 2 (vermietet), Hauptgebäude DG rechts ca. 112 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit 3 (vermietet), Nebengebäude EG rechts ca. 65 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen Gewerbe: auf Anfrage

Mieteinnahmen Wohneinheiten: ca. 2.700,00 € pro Monat (soll), WE 1 bis WE 3

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Heizungsart | <b>Zentralheizung</b> |
| Befuerung   | <b>Öl</b>             |

## Lage & Infrastruktur

In einem grünen Umfeld arbeiten und wohnen, mit perfekter Autobahnanbindung und nah an Wesel gelegen.

Die Immobilie befindet sich am Rande von Hünxe-Drevenack, nahe dem Industriegebiet Schornacker in Wesel. Drevenack ist ein Ortsteil der Gemeinde Hünxe im Kreis Wesel am unteren Niederrhein in Nordrhein-Westfalen. Der Ort ist ein beliebtes Ausflugsziel für Motorrad- und Radfahrer. Den Ortseingang Wesel erreichen Sie über die B58 nach ca. 1 km. Wesel ist als Kreisstadt Mittelpunkt des Kreises Wesel an Rhein und Lippe, mit rund 62.000 Einwohnern bekannt. Die Stadt Wesel hat die größte Flächenausdehnung im gesamten Kreisgebiet. Bis zur Autobahnauffahrt der A3 sind es nur wenige Meter. Die Städte Duisburg, Dinslaken, Oberhausen und Moers sowie das gesamte Ruhrgebiet sind durch die A3 und A57 schnell erreichbar.

## Preise

|  |                    |
|--|--------------------|
| Kaufpreis                                  | <b>1.275.000 €</b> |
| Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.) | <b>4.76 %</b>      |

## Energieausweis

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Energieausweis-Art               | <b>Bedarf</b>           |
| Energieausweis gültig bis        | <b>09.10.2032</b>       |
| Endenergiebedarf                 | <b>335 kWh/(m²*a)</b>   |
| Primärenergieträger              | <b>Öl</b>               |
| Heizenergieverbrauchskennwert    | <b>335 kWh/(m²*a)</b>   |
| Energieeffizienzklasse           | <b>H</b>                |
| Baujahr (Energieausweis)         | <b>1966</b>             |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | <b>09.10.2022</b>       |
| Energieausweis-Jahrgang          | <b>ab Mai 2014</b>      |
| Energieausweis-Gebäudeart        | <b>Nichtwohngebäude</b> |



## Impressionen











**GEBEN SIE UNS IHREN TIPP**

Ihr Nachbar und Bekannter verkauft eine Immobilie, ein Grundstück oder möchte bauen? Geben Sie uns Ihren Tipp und erhalten Sie bei einem erfolgreichen Abschluss\* bis zu

**500,-€**

\*Als Abschluss wird bezeichnet, dass nach dem Notarvertrag auch die fällige Provision bei Baufi-Invest eingegangen ist. Gleiches gilt für einen erfolgreichen vermittelten Hausbauevertrag.

Unsere Kompetenz Ihr Erfolg!

**Baufi - Invest**  
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

**IMMOBILIEN VERKAUFEN? WIE DAS?**

Marktwert-Gutschein  
Kostenfrei unverbindlich  
Wir sagen Ihnen was Ihre Immobilie wert ist

**Baufi - Invest**  
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

## Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **info@baufi-invest.de**

Telefon **0281-163991 16**

Telefon (Zentrale) **02181-1639910**

Mobil **0163-3904664**

Fax **0281-16399129**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen