



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HaWa-59120

## Attraktive Gewerbe- und Wohneinheit

### Eckdaten

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>186,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>804,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>315,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.09.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>116,51</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>26.09.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Objektbeschreibung**

**Diese grundsanierte Wohn- und Gewerbeeinheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 804 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage von Velbert Birth.***

***Die Immobilie umfasst zwei Etagen, wobei der Komplex aktuell über zwei eigenständige Wohnungen und eine, auf beiden Ebenen gelegene Gewerbefläche, momentan als Gastronomie genutzt, verfügt.***

***Die Gesamtwohnfläche beträgt 186 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf die im Erdgeschoß und Untergeschoß gelegene größere Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> und die im Untergeschoß liegende Souterrainwohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen verfügen über eigene Zugänge.***

***Die obere Wohneinheit umfasst 2 Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit einer zum Wohnraum hin offenen Küche und ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht, sowie eine große Terrasse in Süd-West-Ausrichtung. Der Wohnungseingang befindet sich im Untergeschoß und ist über einen abgeschlossenen Innenhof zu erreichen. Die Wohneinheit wird durch einen geräumigen, kombinierten Büro- und Hauswirtschaftsraum, den Hausflur und zwei Kellerräume ergänzt.***

***Die Souterrainwohnung verfügt über einen Wohnküchenbereich, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer.***

***Die Größe der Gewerbefläche, die sich über das Erdgeschoß und das Untergeschoß erstreckt und über zwei weitere, separate Zugänge verfügt, beträgt ca. 122 m<sup>2</sup> im Innenbereich und 67 m<sup>2</sup> im Außenbereich.***

***Zudem zeichnet sich die Immobilie durch einen Garten mit großer Rasenfläche und einem kleinen Nutzgarten aus.***

***Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann sofort übernommen werden.***

***Für eine Familie besteht die Möglichkeit, die Immobilie sowohl zum Wohnen wie auch zum gleichzeitigen geschäftlichen Betrieb, wie aktuell einer Gastronomie, zu nutzen.***

***Auch als Anlageobjekt ist diese Immobilie interessant, da sowohl die Wohn- als auch die Gewerbeflächen vermietet werden können.***

***Die Lage der Immobilie ist zudem ideal für Pendler, da die Autobahnen A44 und A535 in wenigen Fahrminuten zu erreichen sind. Die nächste Bushaltestelle ist nur 5 Gehminuten entfernt und der nächste Bahnhof befindet sich in 10 Gehminuten Entfernung.***

***In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Auch Freizeitmöglichkeiten wie ein Schwimmbad und ein Golfplatz sind schnell zu erreichen.***

***Überzeugen Sie sich selbst von diesem interessanten Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

*Die Immobilie wird inklusive der gastronomischen Ausstattung angeboten*

## **Sonstiges**

*Das angebotene Haus liegt in einem familienfreundlichen und gut erschlossenen Stadtteil von Velbert. Die auf 2 Wohneinheiten verteilte Wohnfläche der Immobilie beträgt 186 Quadratmeter und verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, was viel Platz für Familien mit Kindern oder für diejenigen bietet, die Raum für ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer oder Hobbyräume suchen.*

*Die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle ist etwa 90 Meter entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt sowie darüber hinaus. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn ebenso ein Vorteil, da die Erreichbarkeit der wichtigen Verkehrsachsen unkompliziert und schnell ist. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist in etwa 35 Kilometern Entfernung zu finden, was Geschäftsreisenden oder Reiselustigen eine bequeme Anbindung garantiert.*

*Wer auf eine gute Nahversorgung setzt, wird hier fündig: In direkter Nähe gibt es einen EDEKA-Supermarkt sowie eine Postfiliale, die beide etwa 50 Meter entfernt sind. Auch Apotheken, wie die Birther-Apotheke befinden sich im nahen Umfeld der Immobilie.*

*Für Familien mit Kindern ist die Infrastruktur ebenfalls optimal: Innerhalb nur weniger Gehminuten erreichen Sie mehrere Kindergärten, darunter die Kindertagesstätte Abenteuerland und die Katholische Kindertagesstätte St. Don Bosco, sowie diverse Schulen wie das Geschwister-Scholl-Gymnasium und die Grundschule Birth. Auch mehrere Spielplätze und ein Park bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung für die Jüngsten.*

*Sportlich Aktive profitieren von der Nähe zu einem Sportcenter, das nur rund 380 Meter entfernt liegt. Zusätzlich gibt es zahlreiche Parkplätze, die Ihnen und Ihren Besuchern die Anreise erleichtern. Tankstellen in der Umgebung garantieren die Mobilität mit dem PKW.*

*Das Durchschnittsalter der Bewohner dieser Gegend liegt bei 46 Jahren, was auf eine gemischte und ausgeglichene Altersstruktur hinweist. Die geringe Leerstandsquote von nur 3 Prozent unterstreicht die Beliebtheit der Wohnlage.*

*Dieses Objekt besticht durch die hervorragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Lage, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Senioren optimal ist. Entdecken Sie die Vorzüge dieser Immobilie und machen Sie diesen Standort zu Ihrem neuen Zuhause. oder Ihrer neuen Arbeitsstätte.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)