WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-NO-25081

1-3 Familienhaus mir Ausbaupotenzial Wohnen, vermieten, Firma/Büro, alles unter einem Dach

Eckdaten

Kaufpreis	***649.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***1.201,85 €***
Provision	***3,57% inkl. Mwst inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*270,0 m²*
Nutzfläche	*270,0 m²*
Grundstücksfläche	*989,0 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*3,0*
Anzahl Stellplätze	*10,0*
Baujahr	*1960*
Zustand	*Modernisiert*
Letzte Modernisierung	*2020*
WG-Geeignet	
Küche	*Einbauküche*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*10.05.2032*
Energiebedarf	*212.0*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*G*
Gebäudeart	*Gewerbe*

Objektbeschreibung

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in Ortsteil Gladbach nord-östlich der Innenstadt von Neuwied. Der Stadtteil liegt am Rand des Naturparks Rhein-Westerwald.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie durch die gute Verkehrsanbindung über die B256 das Neuwieder Zentrum, die Autobahnzubringer nach Köln / Frankfurt oder die Koblenzer Innenstadt.

Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind gut zu erreichen.

Objektbeschreibung

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten!!!

Für den Eigennutzer mit Firma und Vermietungsambition genauso interessante wie für den Kapitalanleger oder die Großfamilie.

Im EG befindet sich die derzeitige Eigentümerwohnung mit weiterem Ausbaupotenzial.
Die Wohnung wurde in den letzten beiden Jahren ausgebaut, mit einem modernen Bad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche, einer traumhaften Wohnküche mit Kochinsel, TV etc. Das riesige derzeitige Schlafzimmer wäre auch als Wohnzimmer denkbar und in der ehemaligen Gastroküche könnte ein schönes Schlafzimmer entstehen. Neben der Wohnküche befindet sich ein breiter Flurbereich der zur Zeit als Hobbyraum genutzt wird.
Ein kleiner Gewölbekeller liegt unterhalb der Wohnung.
Sei können die Wohnung durch einen separaten Eingang oder den Eingang, welcher derzeit auch von den Mietern genutzt wird, erreichen.

Die beiden Wohneinheiten im Obergeschoß sind derzeit vermietet, für die Großfamilie wäre hier einen Nutzung auch als Einfamilienhaus möglich.

Beide Wohnungen wurden kürzlich ausgebaut und renoviert.
Die 2 ZKB Wohnung besticht durch ihre gemütliche, offene Holzbalkenoptik. Hierdurch erscheinen Essbereich, Wohnzimmer und Küche getrennt und doch loftähnlich. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, neben dem Bad befindet sich eine praktische Abstellkammer.
Durch den Wohnbereich gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer.
Alle Räume sind lichtdurchflutet und modern gestaltet.

Das Appartement besteht aus einer kleinen Wohnküche mit Zugang zum Balkon, einem Duschbad

und einem großen Wohn-/Schalfraum.

Alle drei Wohnungen haben eine neuwertige Klimaanlage !!
Das Dachgeschoß wird als Speicher genutzt, ein Ausbau ist auch hier denkbar um weiteren Wohnraum zu generieren.

Der mit Naturstein gepflasterten Innenhof bietet viel Platz für gemütliche Familienabende, oder auch einen Pool...die ausfahrbare Überdachung ist bereits vorhanden und spendet fast der gesamten Hoffläche Sonnenschutz.
Der Anbau mit Toilettenanlage könnte zB. zur Sauna umgebaut werden.

Auf der anderen Seite befindet sich eine ca 180m² große Halle (ehemaliger Getränkemarkt) mit Toilette, Heizung und Nebenraum. Sie brauchen zusätzliche Bürofläche? Kein Problem. Die ehemalige Kegelbahn befindet sich mit eigenem Eingang neben der Halle und ist mit wenig Aufwand zu Büros umzugestalten.

Beide Gebäudeteile erreichen Sie über den großen Parkplatz.

Im Rahmen der umfangreichen Renovierungsarbeiten wurde auch eine Solaranlage mit fast 10KW installiert, was diesen Wohntraum auch energetisch interessant macht.

Eine Vorab-Besichtigung in Form eines 360 Grad-Rundgangs finden Sie hier: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2623169

Ausstattung

In den letzten 5 Jahren wurden unter anderem folgende Investitionen getätigt:

- Sanierung der zwei Wohnungen im OG (Bäder, Böden)

- Erneuerung der Heizungsanlage 2017

- Teilweise Sanierung der Elektroinstallation

- Ausbau Erdgeschoß zu Wohnung

- Installation von 3 Klimaanlagen

- ca 10 Kw Solaranlage

- Fassadenanstrich 2018
- Umbau der ehemaligen Küche in ein Schlaf-/Kinderzimmer

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:
- EG: ca. 160 m² (2-3 Zimmer, Esszimmer mit offener Küche, Bad)
- 1. OG: ca. 45 m² (1 Zimmer, Küche, Bad),
- 1. OG: ca. 65 m² (2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon),

Ausbau der Nebenräume zu Wohn- oder Bürozwecken möglich

Gewerbehalle ca 200m²

2 Garagen
9 Parkplätze

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC

FALC

FALC

FALC

FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Jägermeister
FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN

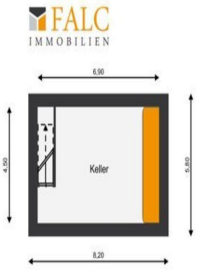
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

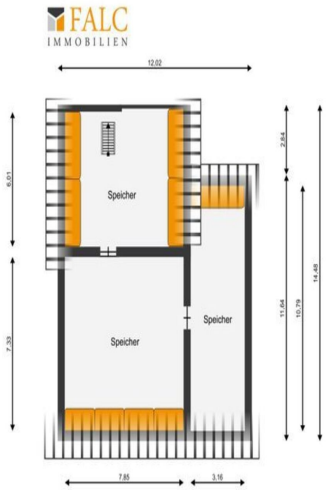
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
Garage
Kühlhaus
12,47
Abst I
Abst II
Diele
Raum
ehem Küche
Schlafen
Raum
Küche/Essen
Abst.
Du.
Bad
7,10
3,29


FALC
IMMOBILIEN
6,90
Keller
8,20

FALC
IMMOBILIEN
Balkon
Abst.
Kochen
AB
Bad
Wohnen-
Schlafen
Bad
Diele
Kochen
Schlafen
Wohnen/Essen


FALC
IMMOBILIEN
Speicher
Speicher
Speicher