



Zu Verkaufen !

Exposé

Wohnen, Arbeiten und Hobby: alles unter einem Dach !

Kombiniertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit zentraler Multifunktionshalle in Wegberg

Attraktive Wohnlage. Moderne und flexible Gewerbeflächen.



Kombiniertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit zentraler Multifunktionshalle in Wegberg.

1. Zusammenfassung

Objektnummer	004_2020
Vermarktungsart	Verkauf aller Gebäudeteile
Objektarten	Gebäudeteil A: Wohngebäude Gebäudeteil B: Multifunktionshalle Gebäudeteil C: Gewerbeflächen
Grundstücksfläche	1.055 m ²
Wohngebäude:	Baujahr 1929 Wohnfläche gesamt ca. 160 m ² , davon Anbau ca. 38 m ² Neuwertige Doppelgarage mit 2 angeschlossenen Räumen Bewohnt von den Eigentümern frei ab Herbst 2021
Multifunktionshalle	Baujahr 2006 Nutzfläche 185 m ² derzeit genutzt als große Vogelvoliere
Gewerbeflächen	Baujahr 2006 Büro- und Lagerfläche 254 m ² Kellerräume 100 m ² Eigene Zufahrt mit elektrischem Tor, gebäuderückseitig frei ab sofort
Aktuelle Gewerbenutzung	Fachfirma für Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen. Die GmbH kann bei Interesse übernommen werden. Details: siehe Seite 14
Energieausweise	aktuell, liegen für Wohn- wie Gewerbeflächen vor
Kaufpreis	495.000,00 €



Käuferprovision 3,00 % zuzüglich 16% MwSt. (bis 31.12.2020, dann 19 % MwSt.)

2. Gebäudeteil A: „Wohngebäude“

Objektart Einseitig angebautes 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Keller, ausgebautem Dachgeschoss und einem 1-geschossigen, nicht unterkellerten Anbau.

Der Anbau schließt rückseitig an die Multifunktionshalle an. Eine moderne Doppelgarage verbindet Wohnhaus, Anbau und Multifunktionshalle.



Baujahr Haupthaus von 1929
Anbau von 2018

Modernisierungen: Heizungsanlage in 2016
Heizkörper und Wasserleitungen in 1995 und 2010
Bäder im Zeitraum 1998 – 2002
Elektroinstallation im Zeitraum 2010 - 2018
Fenster in 1992 und 2014
Haustür in 2005
Keller-Tieferlegung ca. 1990

Ausstattung: Standard, Elektroinstallation: gehobener Standard

Zustand: gut, ohne erkennbare Mängel

Erdgeschoß Eingangsfur/Diele, Treppenhaus, Wohnzimmer, Küche und Gäste-WC

Obergeschoß Flur, 2 Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Kellergeschoß 2 Kellerräume

Wohnflächen ca.	Erdgeschoß	ca. 50 m ²
	Obergeschoß	ca. 48 m ²
	Dachgeschoss	ca. 28 m ²
	Anbau	ca. 34 m ²
	Gesamt	ca. 160 m²

Nutzflächen ca.	Kellergeschoß	ca. 50 m ²
	Garagenanbau	ca. 30 m ²
	Gesamt	ca. 80 m²



Ja, kann übernommen werden

Konstruktion

Wände: Mauerwerk, Klinker, teilweise Faserzementplatten, wärmegeklämt
Innenwände massiv gemauert
Decken: Holzbalkendecken, teilweise vertäfelt
Dach: Satteldach, mit Betondachsteinen eingedeckt, wärmegeklämt; Anbau mit Flachdach, nutzbar als Dachterrasse
Boden: zumeist Fliesen

Bäder: Bad 1 mit 2 Waschtischen, Dusche und Badewanne und WC
Bad 2 mit 1 Waschtisch, Dusche und WC
Gäste WC im Erdgeschoß
Dusche im Kellergeschoß



Energieträger

Erdgas

Heizung

Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, teilweise Fußbodenheizung, teilweise Flachheizkörper, Wärmeverteiler
Heizungstechnik aufgestellt in der Doppelgarage

Warmwasser

Zentrale Warmwasserversorgung über einem Warmwasserspeicher, ebenfalls aufgestellt in der Doppelgarage

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis, neu erstellt



Doppelgarage mit zusätzlichen 2 Lagerräumen



Weitere Ausstattung

1 große Dachgaube

Zugang zu großer windgeschützter Dachterrasse aus dem Obergeschoß

Lichtkuppel in der Decke des Anbaus

Teilweise elektrische Rollläden

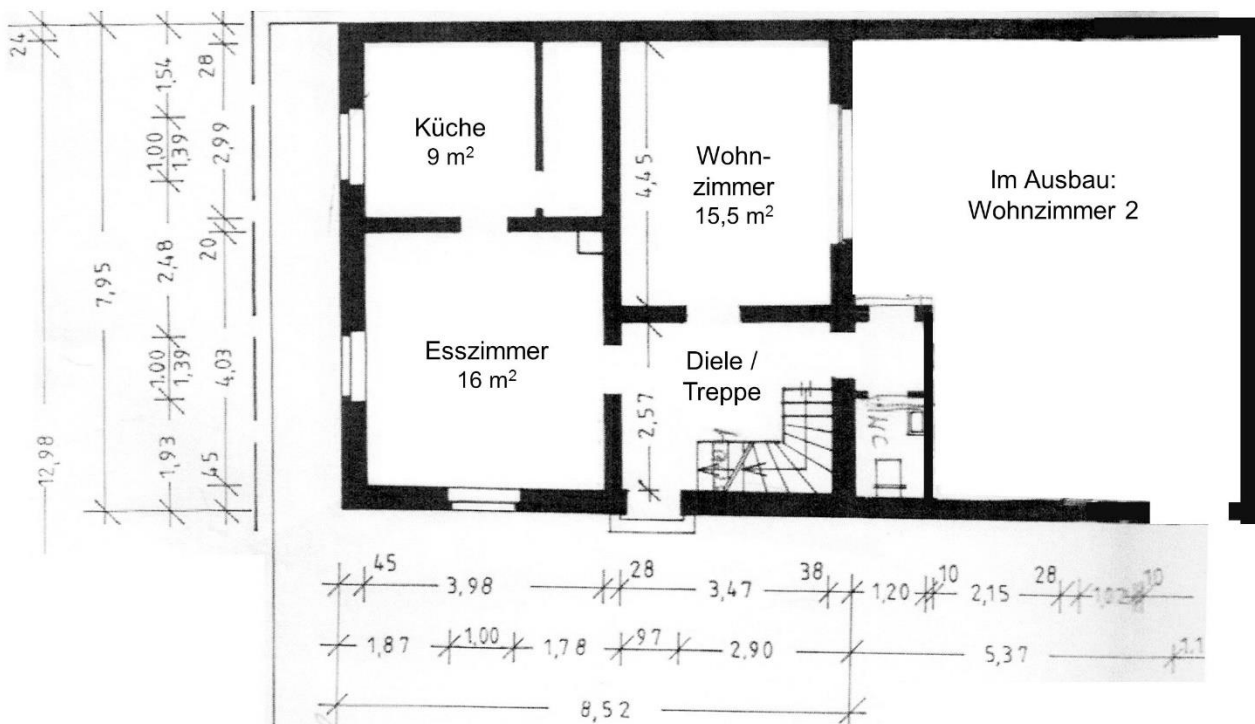


Hinweis

Der Anbau (unter der Lichtkuppel) befindet sich derzeit noch im Ausbau zu einem zweiten Wohnzimmer

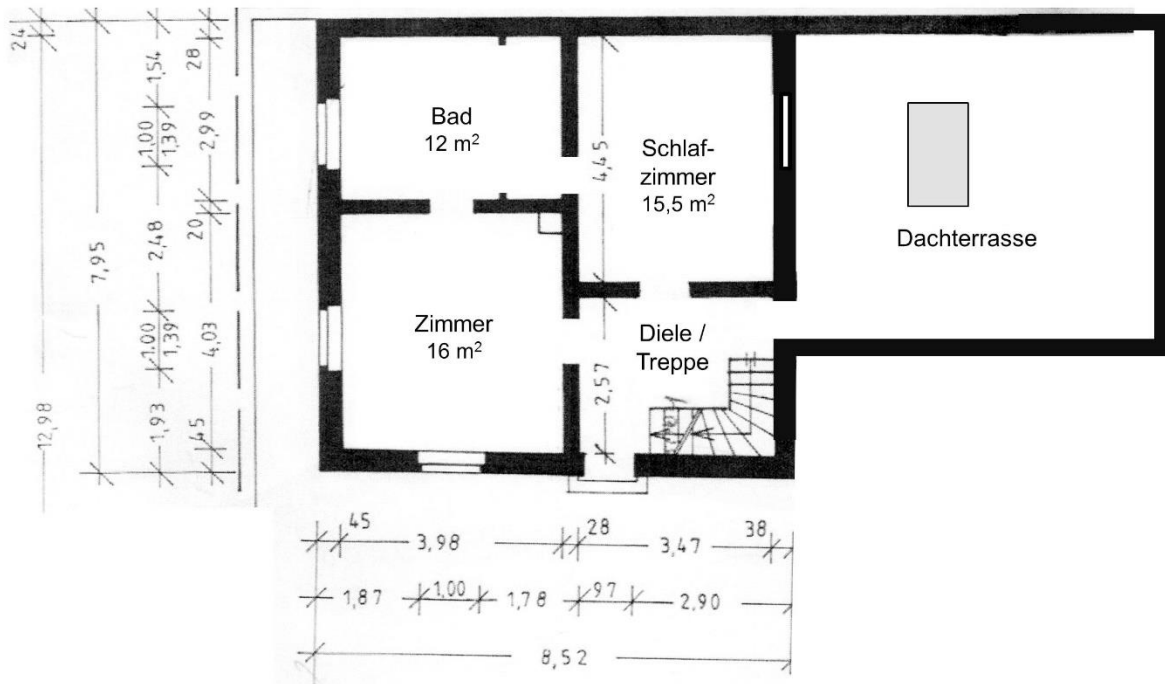
Grundriss Erdgeschoss

**Gebäudeteil A:
Wohngebäude, Erdgeschoss**



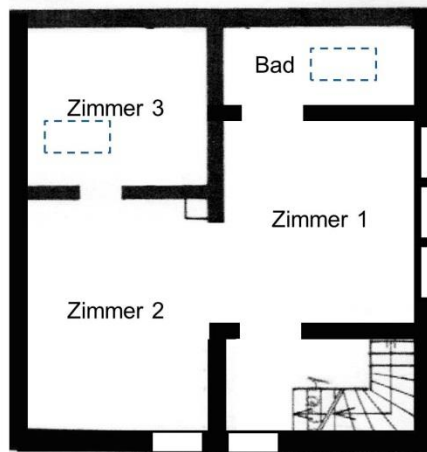
Grundriss Obergeschoss

**Gebäudeteil A:
Wohngebäude, Obergeschoss**

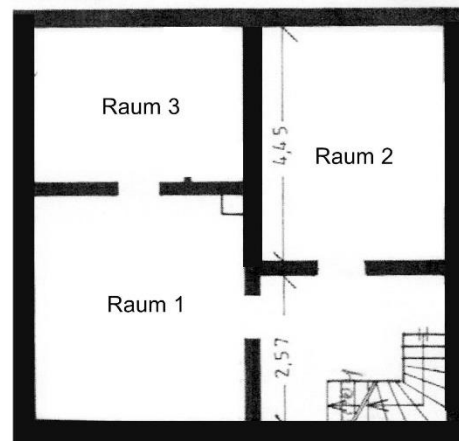


Grundrisse Dachgeschoss und Kellergeschoss

**Gebäudeteil A:
Wohngebäude, Dachgeschoss**



**Gebäudeteil A:
Wohngebäude, Kellergeschoss**





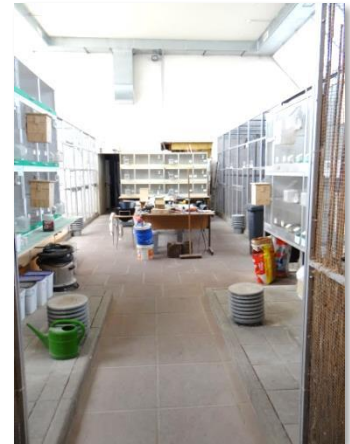
3. Gebäudeteil B: „Multifunktionshalle“

Objektart Zwischen dem vorderen Gebäudeteil A „Wohngebäude“ und dem am hinteren Grundstücksende liegenden Gebäudeteil C“ Gewerbeflächen“ liegende helle, hohe und vielseitig nutzbare Multifunktionshalle

Baujahr 2006

Nutzfläche 185 m²

Beschreibung Diese einzigartige und in jeder Hinsicht bemerkenswerte Multifunktionshalle verbindet das Wohngebäude mit den rückwärtig liegenden Gewerbeflächen. Direkt zugänglich aus beiden Gebäudeteilen, und somit als verbindendes Gebäudeelement dienend, ist die Gewerbehalle ein heller, hoher, trockener und ganzseitig geschlossener Nutz- und Lebensraum, der über eine intelligente Klimatisierungs- und Belüftungslösung verfügt und ganzjährig mit einem ‚Wohlfühlklima‘ besticht.



Aufgebaut als eine freitragende Gebäudestruktur auf wenigen äußeren Betonsäulen, ohne durchgehendes Betonfundament, verbunden über einen dezenten Ringanker, schaffen kalte-isolierte Beleuchtungsflächen im Dachbereich eine besonders helle und angenehme Beleuchtung der gesamten Halle.

Derzeit wird diese einzigartige Multifunktionshalle für eine großzügige Vogelvoliere genutzt. Zahlreiche exotische und wertvolle Vögel werden hier aufgezogen und in einem artgerechten Rahmen gepflegt. Das besonders ausgewogene und über alle Jahreszeiten gleichmäßige angenehme Raumklima schafft hierzu ganz hervorragende Voraussetzungen.



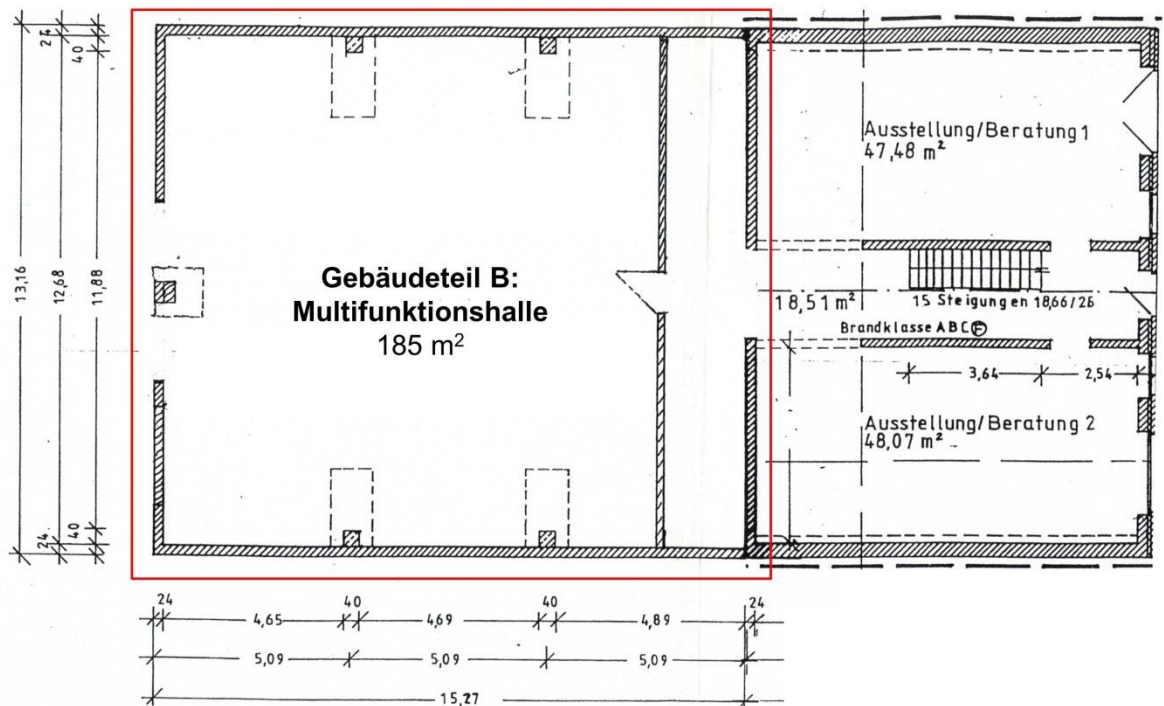
Diese Multifunktionshalle ist für alle jene interessant, die ein ganz besonderes Hobby besitzen, in Ihrer Freizeit besondere Wünsche verfolgen wollen, oder die einfach nur einen hellen, gleichmäßig annehmen und ganzjährig nutzbaren Wohlfühlbereich wünschen.

Hier sind zwei Beispiele für eine andere mögliche Nutzung:



Neben einer privaten Nutzung, wie zuvor beschrieben, kann die Multifunktionshalle natürlich auch zu einer weiteren Nutzfläche für den Gebäudeteil C „Gewerbeflächen“ werden.

Grundriss

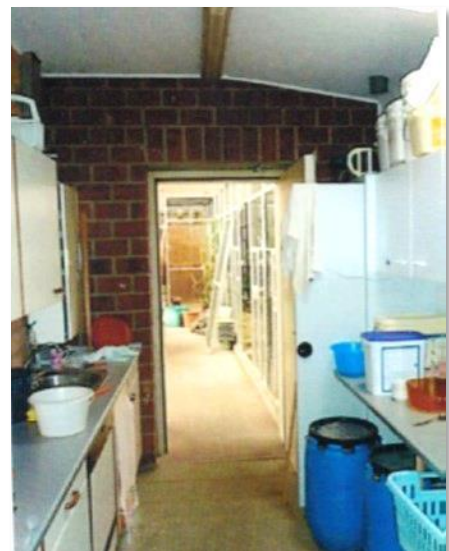




Zustand	sehr gut nicht renovierungsbedürftig
Konstruktion	Fundament: offener Bodenaufbau aus Schotter/Split Mauerwerk: Poroton, Klinker, gedämmt Bodenbelag: Betonsteinplatten Dach: Flachdach als halbiertes Satteldach, Holzkonstruktion, eingedeckt mit Folie, in den Schrägen mit Zinkblech, wärmedämmt Fenster: seitliche Lichtbänder aus 3-fach Stegplatten in den Dachschrägen; Türen: . Brandschutztüren aus Holz
Heizung/Belüftung	Ungeheizt, jedoch mit wärmeregulierender Klimatisierung über Erd-Wärmetauscher und kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage immer im ‚Wohlfühlbereich‘
Energieausweis	Aktueller Energieausweis auf Basis des Energiebedarfes liegt vor. Der Primärenergiebedarf liegt deutlich unter den Anforderungen der EnEV.



Derzeitige Nutzung als Voliere



Durchgang vom Wohnhaus in die Multifunktionshalle

4. Gebäudeteil C: „Gewerbeflächen“

Objektart	An die Multifunktionshalle grundstücksrückseitig anschließender, abgeschlossener Büro-, Ausstellungs- und Lagerflächenbereich, 2-geschossig mit Unterkellerung und großzügigen Außenflächen für Zufahrt, Lagerung und Parken, mit eigener Zufahrt und elektrischen Tor.
Baujahr	2006
Verfügbarkeit	frei ab sofort
Nutzflächen	Büro-, Ausstellungs- und Lagerflächen: 254 m ² Kellerräume: 100 m ²
Beschreibung	Diese im Gesamtbesitz der Objekt- und Unternehmenbesitzer befindliche und aktuell noch genutzte hochmoderne und attraktive Gewerbefläche wird derzeit von einem langjährig erfolgreichen Fachbetrieb für Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen genutzt.



Die Gewerbeflächen bieten dabei neben großzügigen und komfortabel ausgestatteten Büro- und Ausstellungsflächen im Obergeschoß inkl. Klimatisierung, Beleuchtung und IT-Infrastruktur auch helle, großzügige und mit Toreingang erreichbare Werkstatt- und Lagerflächen im Erdgeschoß. Ein freundlicher Eingangsbereich für Kunden, eine Kundentoilette und ein Garderobenbereich komplettieren das Erdgeschoß.



Im Kellergeschoß der Gewerbeflächen befinden sich neben dem Sozial- und Waschaum für die Mitarbeiter vor allen 2 große beheizte Lagerräume.

Die Einrichtung der Büroflächen im Obergeschoss, durch eine Holz/Glaswand vom Ausstellungsraum getrennt, entspricht allerhöchsten Qualitätsstandards, inklusive großer begehbare Schrankbereich, und kann auf Wunsch von Erwerber übernommen werden.



Zustand

sehr gut, nicht renovierungsbedürftig

Konstruktion

Wände: Mauerwerk, Poroton, wärme gedämmt, Klinker
Decken: abgehängte Brandschutzdecke, teilweise mit integrierter Beleuchtung
Dach: Flachdach als halbiertes Satteldach, Holzkonstruktion, eingedeckt mit Folie, in den Schrägen mit Zinkblech, wärme gedämmt
Boden: Estrich mit Epoxidharzbeschichtung
Naturstein in Flur, Treppenhaus und auf allen Flächen des Obergeschoß
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und zeitlich gesteuerten elektrischen Rollläden
Türen/Tore: Kunststoff mit Isolierverglasung, Innen: Brandschutztüren aus Holz
WC/Bad: WC und Waschmöglichkeiten im Erdgeschoss und Kellergeschoß
Elektrik: sehr guter Standard, umfassend und modern

Heizung

Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Fußbodenheizung, kontrollierte Raumbelüftung, Lufteströmer über Erdreich-Wärmetauscher

Warmwasser

Zentrale Warmwasserversorgung über einem Warm-Wasserspeicher

Energieausweis

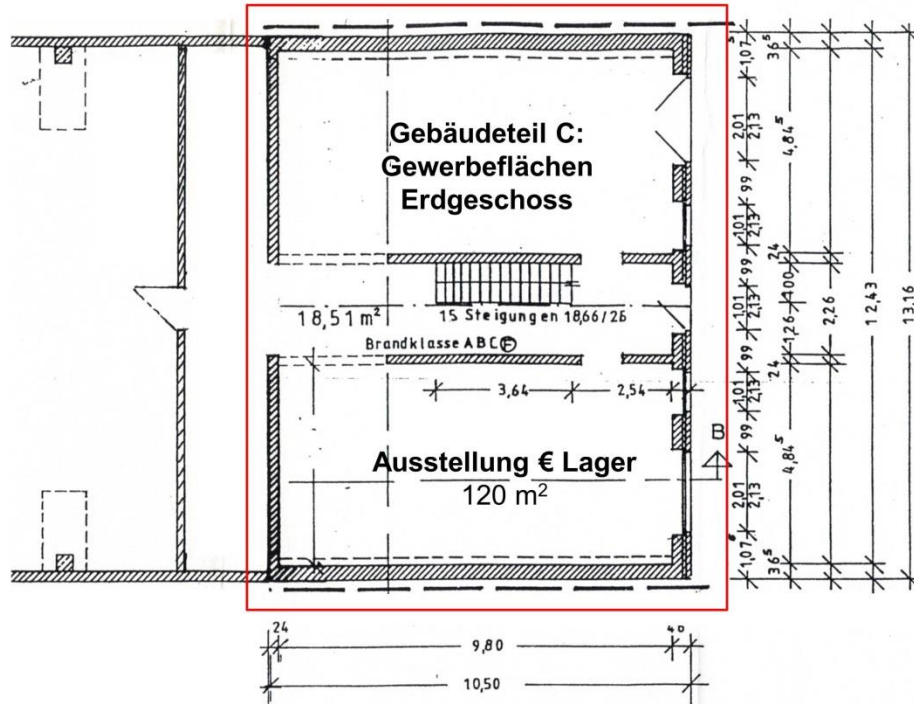
Liegt aktualisiert vor. Der Primärenergiebedarf liegt deutlich unter den Anforderungen der EnEV.

Weitere Ausstattung

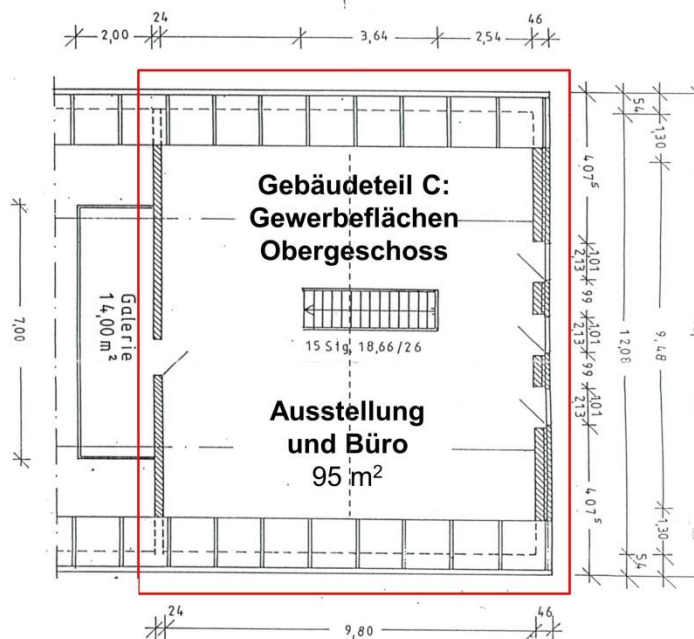
Photovoltaikanlage auf dem Flachdachbereichen
Brandmeldeanlage mit Rauchmelder
Zentrale Staubsaugeranlage

Entwässerung im Boden der Kellerräume
 Garage am hinteren Grundstücksende
 Elektrisches großes Zugangstor zum Hofgelände

Grundriss Erdgeschoss

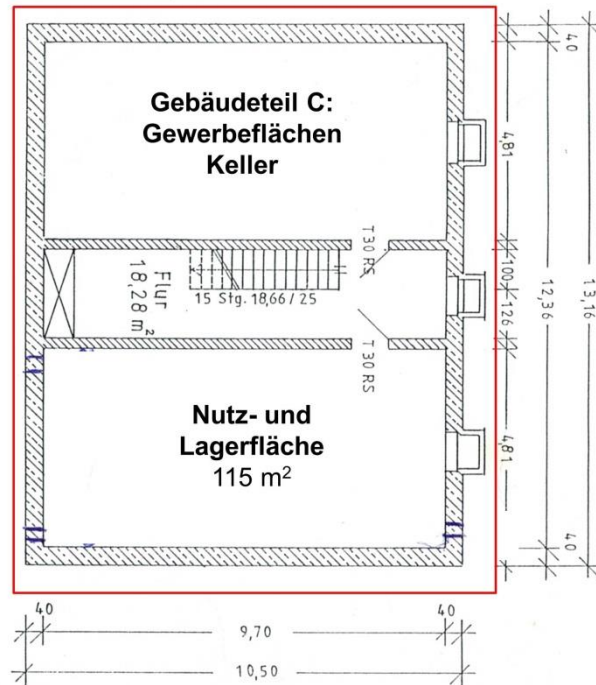


Grundriss Obergeschoss

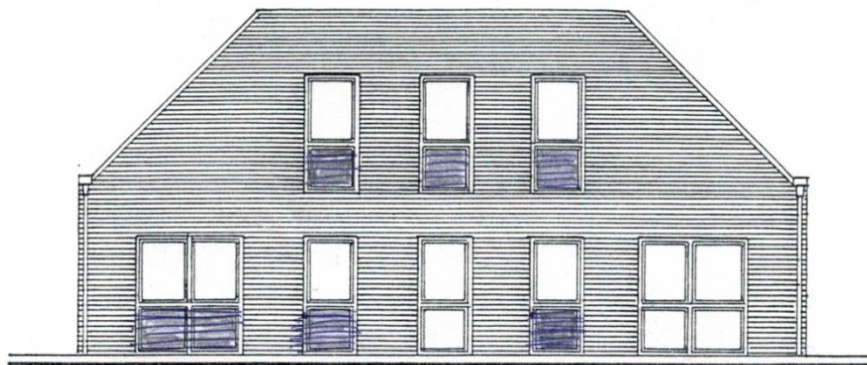




Grundriss Kellergeschoss



Fassadenansicht Südseite



5. Aktuelle gewerbliche Nutzung; Möglichkeit zur Übernahme der GmbH

In den Räumen des Gebäudeteils C befindet sich seit der Errichtung eine Fachfirma für Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.

Dieses traditionelle inhabergeführte Unternehmen arbeitet in der Rechtsform einer GmbH seit 1977 erfolgreich in der Region und hat in zahlreichen Neubauprojekten, Modernisierungen und Serviceaufträgen überzeugt. So gibt es auch heute noch mehr als 300 aktive Wartungsverträge.

Mit einem heutigen Fokus auf Wartungs- und Modernisierungsarbeiten für Heizungsanlagen erhält der Firmeninhaber die guten und stabilen Kundenbeziehungen und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.

Altersbedingt wird die GmbH jedoch eine Nachfolgeregelung finden müssen.

Somit könnte ein Kaufinteressent an der Immobilie auch die GmbH übernehmen, oder nach der Übernahme der GmbH zum langjährigen Mieter in den dafür perfekt ausgelegten Geschäftsräumen werden.

Zahlreiche Lagerbestände, Gerätschaften und potenziell auch ehemalige Mitarbeiter können genutzt werden bzw. wieder aktiviert werden.

Ebenso würde der aktuelle Inhaber und Meister einen ‚jungen Nachfolger‘ mit Rat und Tat zur Seite stehen!

Wenn Sie an diesem (mit dem Immobilienverkauf nicht direkt gekoppelten) Thema Interesse haben sprechen Sie bitte Herrn Dipl. Ing. Andreas Hartmann, Home Immo Service, direkt an: Tel. 0151 / 140 80 285, andreas.hartmann@home-immo-service.de.



Lage des Objektes

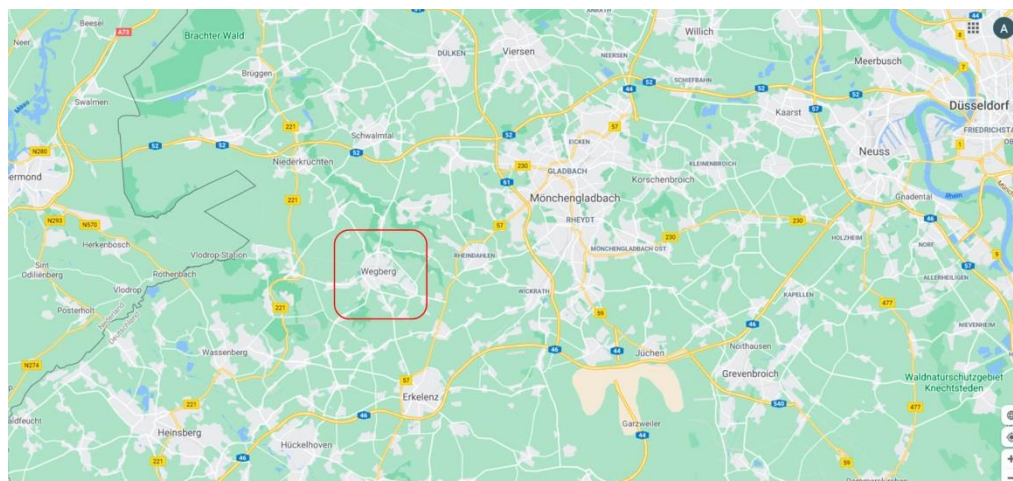
Das angebotene Objekt mit seinen 3 Gebäudeteilen liegt in einer ruhigen Seitenstraße der Stadt Wegberg, im Stadtteil Rath-Anhoven.

Die Stadt Wegberg besitzt ca. 30.000 Einwohner und liegt im Norden des Kreises Heinsberg, wenige Kilometer west-südwestlich von Mönchengladbach im Quellgebiet der Schwalm und grenzt direkt an die Niederlande. Die höchste Stelle im Stadtgebiet liegt 88 m ü. NN, die niedrigste bei 49 m ü. NN. Die Gemeinde hat ihre größte Ausdehnung mit 16,7 Kilometern in nordwestlich/südöstlicher Richtung. Fast 85 km² umfasst das heutige Stadtgebiet mit 40 kleineren und größeren Ortschaften.



In fußläufiger Nähe zum Objekt befinden sich die Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und die Einstiegsmöglichkeit in das regionale Busnetz. Alle anderen Schulformen sind in ca. 7 Km Entfernung erreichbar.

Die nächste große Stadt ist Mönchengladbach in ca. 12 Km Entfernung, sowie die mittleren Stadt Heinsberg, Erkelenz und Hückelhoven in jeweils unter 10 Km Entfernung. Die Bahnhöfe in Erkelenz und Wegberg sowie die Anschlussstellen an die Autobahnen A61 und A46 sind in jeweils 4-8 km Entfernung erreichbar. Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 50 Km entfernt, der Flughafen Köln-Bonn ca. 80 Km.



Bildergalerie - Gewerbeflächen



Bürofläche im Obergeschoss



Begehbare Einbauschränke



Ausstellungsfläche im Obergeschoss



Dach Halle und Gewerbefläche mit Photovoltaikanlage



Ihre Ziele im Mittelpunkt.



Nutzflächen im Erdgeschoss



Nutzflächen im Kellergeschoss



Garage zur Gewerbefläche

Gebäudekomplex in der Seitenansicht



Safe im Staubereich hinter den Büroschränken



Zentrale Staubsauganlage



Archiv und Ablage im Kellergeschoss



Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

Bildergalerie - Wohngebäude

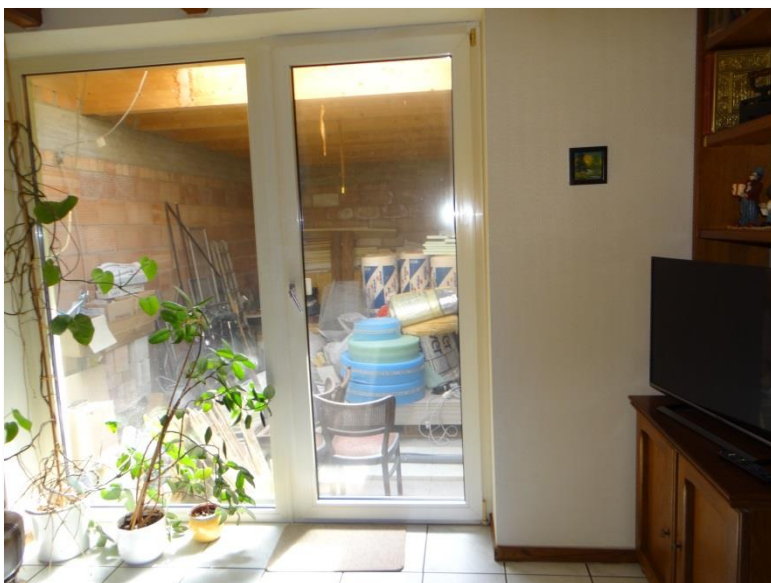
Küche



Esszimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Blick vom Wohnzimmer in den Rohbau des neuen Wohnzimmers



Gäste WC



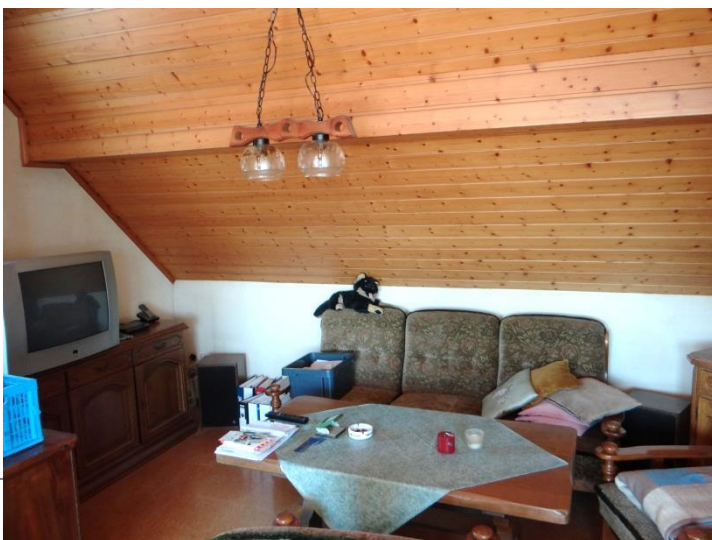
Hauptbadezimmer



Schlafzimmer im Obergeschoss



Wohnraum im Dachgeschoss



004_2020



Doppelgarage mit hinterem Lagerraum



Lagerraum hinter der Garage

Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

Viel mehr als ein Makler !

HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes
Tanja Hartmann Immobilienökonomin

Mobil 0177 31 31 780
0171 147 50 84

Wurmbenden 14
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet www.home-immo-service.de



Scan mich !

