Bocholt – Biemenhorst

Wohnen, Gewerbe oder Ladenlokal – Sie entscheiden

Objektnummer: 26202050



KAUFPREIS: 99.000 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26202050
Zimmer	3
Baujahr	1966

Kaufpreis	99.000 EUR
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Provision	Käuferprovision 6,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 123 m²
Modernisierung / Sanierung	1988
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 123 m²
Gewerbefläche	ca. 123 m²
Vermietbare Fläche	ca. 123 m²

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie

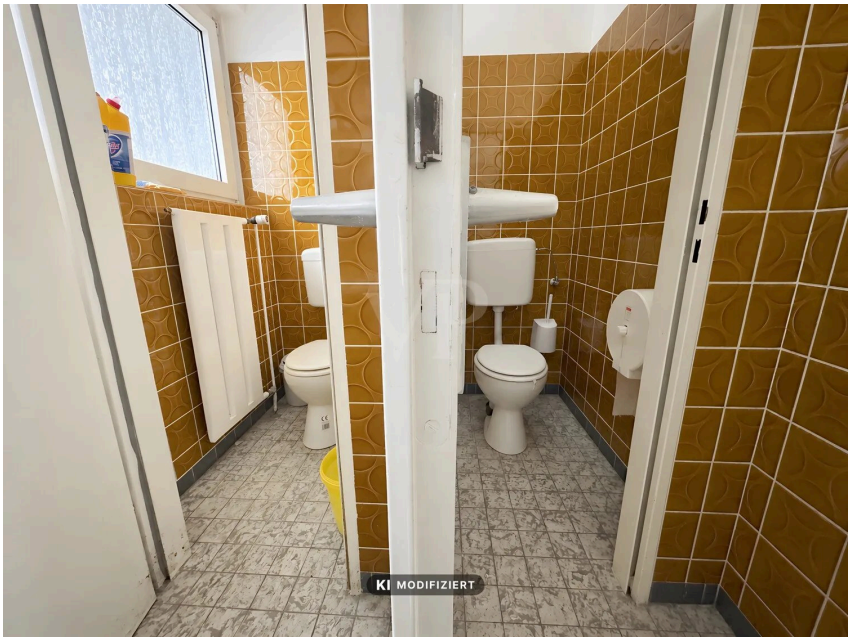




Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Grundrisse



Ladenlokal

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Ein erster Eindruck

Dieses Ladenlokal bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen und bereit sind, eigene Ideen und Investitionen einzubringen.

Das Gebäude stammt aus den 1960er-Jahren und verfügt über eine gewachsene, funktionale Raumstruktur. Über den Eingangsbereich gelangt man zunächst in den großzügigen, ursprünglich als Gaststätte bzw. Kiosk genutzten Hauptraum.

Von hier aus sind die weiteren Bereiche direkt erreichbar. Ein separater WC-Trakt mit Vorraum umfasst jeweils einen Damen- und einen Herrenbereich.
An den großen Hauptraum schließen außerdem zwei weitere Räume an, die sich je nach zukünftiger Nutzung beispielsweise als Büro-, Lager-, Neben- oder Arbeitsräume nutzen lassen.

Die Fenster sind mit einer Kunststoff-Doppelverglasung ausgestattet und wurden zwischen 1981 und 1988 erneuert. Die Ausstattung und der bauliche Zustand entsprechen weitgehend dem Alter des Objekts.

Die Immobilie wurde im Jahr 2014 für eine Nutzungsänderung (Wohnraum) genehmigt und bietet damit grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung.

Ob eine erneute Nutzung als Ladenlokal oder die Umsetzung eines individuellen Nutzungskonzepts – die vorhandene Raumaufteilung bietet hierfür eine gute Ausgangsbasis.
Die konkrete zukünftige Nutzung und deren Genehmigungsfähigkeit sind vom jeweiligen Erwerber zu prüfen.

Das Objekt wurde in den vergangenen rund drei Jahren sehr eingeschränkt genutzt und steht derzeit leer. Entsprechend besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Darüber hinaus sind verschiedene alters- und nutzungsbedingte Mängel vorhanden, die im Rahmen einer zukünftigen Instandsetzung beziehungsweise Modernisierung berücksichtigt werden sollten.

Interessenten sind daher ausdrücklich eingeladen, sich bei einer persönlichen Besichtigung ein eigenes Bild vom Zustand der Räumlichkeiten und der vorhandenen Bausubstanz zu machen. Der Verkauf erfolgt mit dem vorhandenen Bestand und Zustand; eine umfassende Modernisierung durch den Eigentümer ist nicht vorgesehen.

Gerade der bestehende Renovierungsbedarf eröffnet zugleich die Möglichkeit, die

Immobilie nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Raumaufteilung, Ausstattung und Nutzung können – im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten – an die individuellen Anforderungen eines zukünftigen Eigentümers angepasst werden.

Ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Ausstattung und Details

- großer Hauptraum
- getrennte WCs mit Vorraum (2 x Damen, 2 x Herren)
- zwei weitere Räume
- öffentliche Parkplätze vor dem Lokal
- separater Eingang (nicht im Wohngebäude)
- Fenster: Kunststoff-Doppelverglasung (1981-1988)

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im Bocholter Ortsteil Biemenhorst. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme Atmosphäre mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Schulen, Kindergärten und weitere Angebote des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Bocholter Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten liegt nur rund 2 bis 3 km entfernt.

Die verkehrliche Anbindung ist gut. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind die Innenstadt sowie die angrenzenden Ortsteile und Nachbarstädte schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet das gewachsene Wohnumfeld eine angenehme Ruhe abseits stark frequentierter Verkehrsachsen.

Durch die Mischung aus Wohnbebauung und vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung bietet der Standort zudem interessante Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Dies kann insbesondere für Käufer von Interesse sein, die eine gewerbliche Nutzung mit wohnwirtschaftlichen Möglichkeiten verbinden möchten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und einer schnellen Erreichbarkeit des Bocholter Stadtzentrums.

Objektnummer: 26202050 - 46395 Bocholt – Biemenhorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com