



3-Parteien Anlageimmobilie – Büro und Wohnhaus in Brüggen-Bracht.

41379 Brüggen, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: 223292



Wohnfläche ca.: **310 m²** - Gesamtfläche ca.: **534 m²** - Kaufpreis: **543.000 EUR**





3-Parteien Anlageimmobilie – Büro und Wohnhaus in Brüggen-Bracht.

Objekt ID	223292
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	Kaldenkirchener Straße 5 41379 Brüggen
Wohneinheiten	3
Wohnfläche ca.	310 m ²
Gesamtfläche ca.	534 m ²
Vermietbare Fläche ca.	534 m ²
Grundstück ca.	1.734 m ²
Baujahr	1970
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Teilunterkellert
Käuferprovision	Käuferprovisionsfrei
Kaufpreis	543.000 EUR





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus in Brüggen-Bracht.

Die Immobilie 1970 erbaut und in den 80zigern erweitert, wurde umgebaut und wird heute wie folgt genutzt:

- Ein Versicherungsbüro mit ca. 224 m², werbewirksam im vorderen Teil zur Straße.
- Eine Wohnung von ca. 82 m² im Mittelteil.
- Eine Wohnung von ca. 228 m² zum Gartengrundstück ausgerichtet.
- Des Weiteren stehen mit allen Kellerräumen und der Garage ca. 200 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Alle Einheiten sind vermietet, die Jahreskaltmiete beträgt € 33.960,00.

Das Wohn- und Geschäftshaus bietet vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung. Die Lage in Brüggen-Bracht ist attraktiv und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch in Ausstattung und in energetischer Hinsicht nicht zeitgemäßem Zustand.

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis

Ausst. des E-ausweises: 08.06.2021

gültig bis: 07.06.2031

Baujahr der Immobilie: 1970, 1980 (Anbau)

Endenergiebedarf (kWh(m²a): 173,90

Energieträger für die Heizung: Erdgas

Baujahr der Heizg.Anl.: 1999, 2019

Energieeffizienzklasse: F

Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Herrn Volker Kox erreichen Sie auch direkt unter der Mobiltelefonnummer +49 170 9456010.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr, Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die abschließende Entscheidung des Verkaufs obliegt dem Eigentümer.





Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir objektbezogene Daten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre vollständige Post- und E-Mail-Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.

Prüfen Sie bitte vorab mit Ihrer Hausbank, inwiefern der Erwerb dieser Liegenschaft realistisch ist. Gerne stehen Ihnen die Finanzierungsberater der Volksbank Viersen eG für eine seriöse und unverbindliche Finanzierungsberatung zur Seite.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.06.2031
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	173,90 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F





Lage

Das hier angebotene Objekt ist ein Wohn- und Geschäftshaus.

Es befindet sich an der Kaldenkirchener Straße in Brüggen-Bracht.

Die Lage der Immobilie bietet sowohl eine gute Wohnqualität als auch optimale werbliche Bedingungen bezüglich der Geschäftslage.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sehr gut, was eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht.





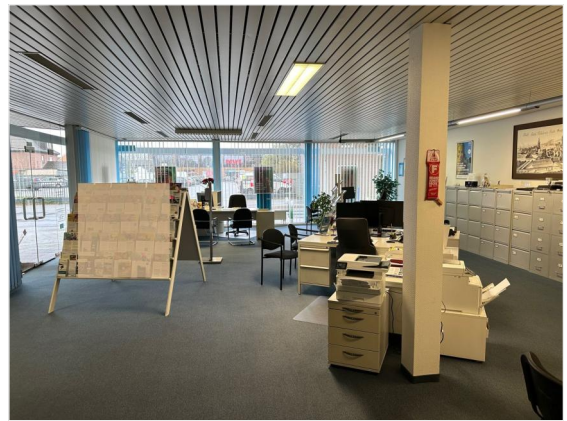
Frontbild



Rückansicht Hauptwohnung



Terrasse-Garten Hauptwohnung



Versicherungsbüro Bild 1



Versicherungsbüro Bild 2



Versicherungsbüro Bild 3





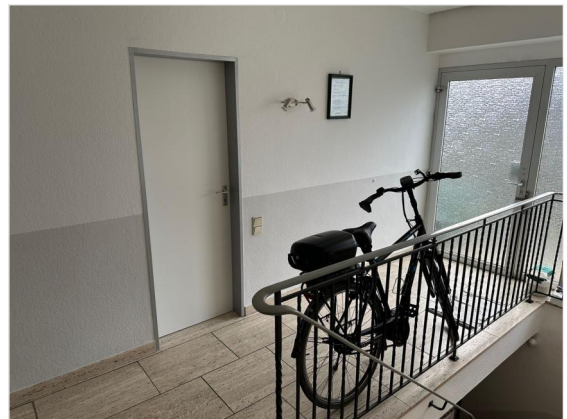
Versicherungsbüro Seiteneingang



Versicherungsbüro Sozialraum



Versicherungsbüro WC's



Einliegerwohnung Eingang

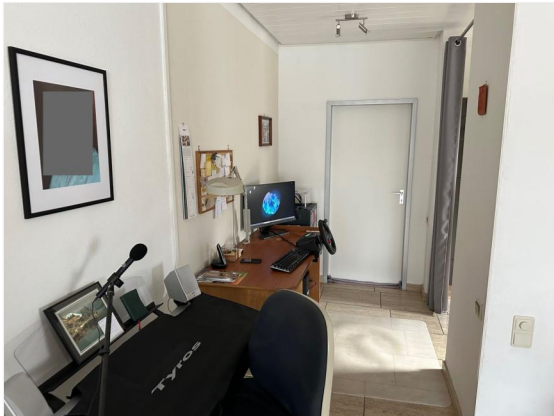


Einliegerwohnung Küche



Einliegerwohnung Wohn-Essraum





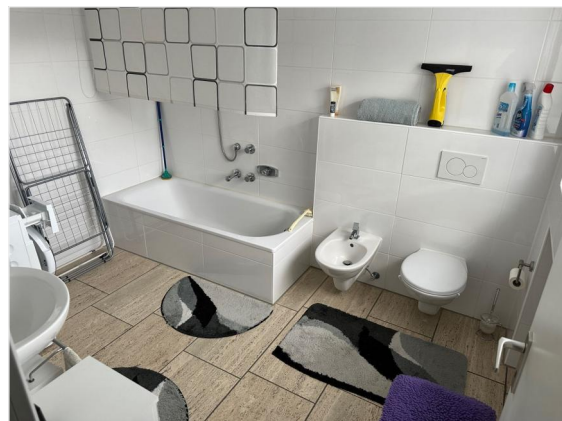
Einliegerwohnung Wohnflur



Einliegerwohnung G-WC



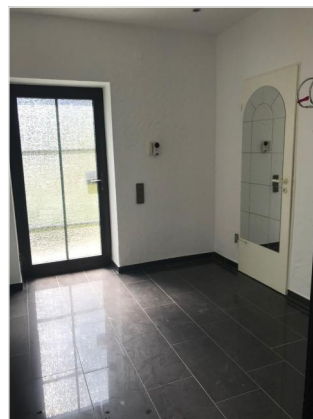
Einliegerwohnung Schlafzimmer



Einliegerwohnung Badezimmer



Einliegerwohnung Garage



Hauptwohnung Eingangsdielen





Hauptwohnung Gäste WC



Hauptwohnung Küche



Hauptwohnung Wohnzimmer



Hauptwohnung Wohnzimmer mit Galerie



Hauptwohnung Galeriewohnraum



Blick Galeriewohnbereich





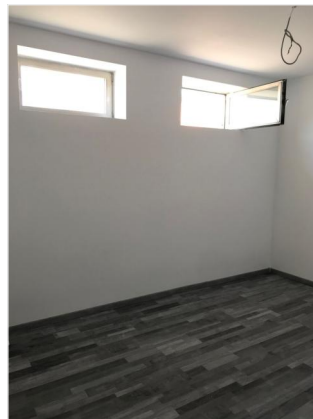
Hauptwohnung Elternschlafzimmer



Hauptwohnung Elternschlafzimmer Bild 2



Ausblick Elternschlafzimmer



Hauptwohnung Kinderzimmer nur mit

Oberfenster





Hauptwohnung Kinderzimmer Bild 2



Hauptwohnung Badezimmer

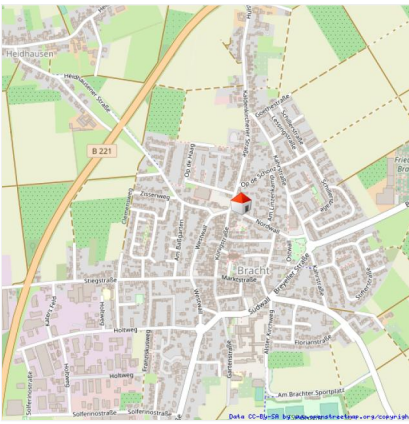




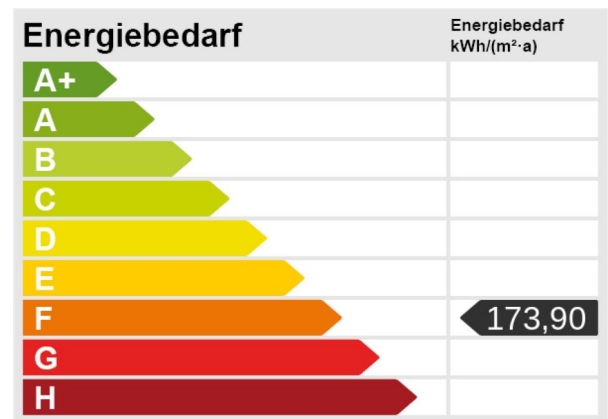
Hauptwohnung Badezimmer Bild 2



Heizungskeller



Landkarte



Energieskala





Grundriss

Grundriss Erdgeschoss





Grundriss

Grundriss Kellergeschoss

Kellergeschoss

