

Wohn und Geschäftshaus

Birkenallee 8
49479 Ibbenbüren-
Püßelbüren



zum Verkauf

**Gewerbefläche inkl.
Halle und Wohnungen**

Ideal für/als...

- Start Up's im E-commerce
- Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen
- Renditeobjekt
- Mehrgenerationenhaus

Kaufpreis

599.000EUR

Details

- 147 m2 Gewerbefläche
- 190 m2 Wohnfläche
- 100 m2 Lagerhalle
- 1.090 m2 Grundstück
- Doppelcarport
- 20 Parkplätze
- wärmegeklämmt
- 1 Sanierungsbedürftiges Badezimmer

Immobilienbeschreibung

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von 1.090 m². Das ursprünglich im Jahr 1966 erbaute Gebäude wurde 1994 durch einen Anbau erweitert und modernisiert. Im Jahr 2008 wurden umfangreiche Renovierungen durchgeführt, darunter der Austausch der Fenster und die Erneuerung der Wasserleitungen. Zusätzlich wurde eine ca. 100 m² große Lagerhalle errichtet, die das Angebot perfekt abrundet.



Besonderheiten



Mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² und einer Gewerbefläche von ca. 147 m² bietet dieses Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Investoren, Selbstnutzer oder Unternehmer.

Die Photovoltaikanlage und der Pelletofen im Ladenbereich unterstreichen die Energieeffizienz des Objekts.

Das Objekt ist vollständig ausgestattet und kann sofort in Betrieb genommen werden. Die Einrichtung umfasst:

Gewerbefläche

Die Gewerbefläche umfasst einen Showroom mit Pelletheizung. Sie ist komplett gefliest und direkt mit dem klimatisierten Bürotrakt im 1. OG verbunden. Der Bürotrakt verfügt zusätzlich über ein Archiv.



Lagerhalle

Die Halle ist wärmegeklämt mit ISO-Paneelen (Dach ISO 100, Wand ISO 800). Sie verfügt über eine Holzbalkenkonstruktion und ein Betonfundament mit Estrich. Eine Heizung ist nicht vorhanden. Zugang erfolgt über ein Hörmann-Rolltor.



Wohnungen

Der Wohnbereich beginnt im Erdgeschoss und ist über eine Treppe mit der großzügigen Wohnung im 1. Obergeschoss verbunden. Diese Verbindung sorgt für einen praktischen und komfortablen Übergang zwischen den Etagen.



Showroom

Ansehnlicher Showroom mit Pelletofenheizung zu Ausstellungszwecken

Parkmöglichkeiten

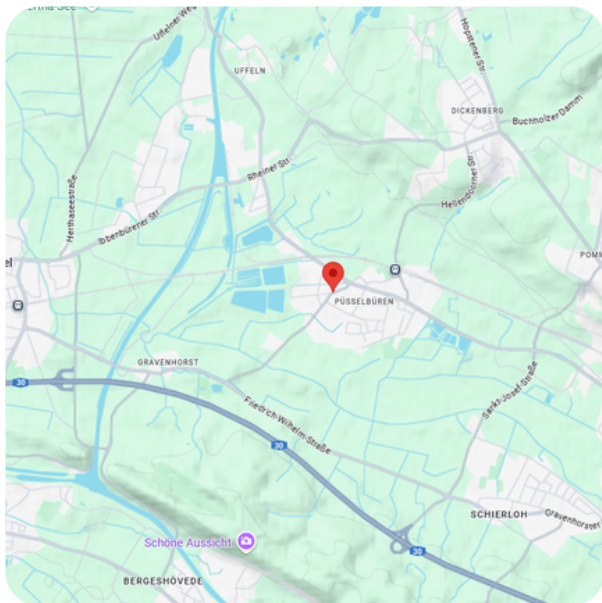
Es stehen 4 Parkplätze vor dem Gebäude zur Verfügung. Zusätzlich bietet der Hof Platz für bis zu 16 weitere Fahrzeuge.

Der Gebäudezustand

- Heizung: Gaszentralheizung (2009)
- Elektrik: (1994)
- Wasser: (1994)
- Fenster: Isolierverglasung (1994)
- Dach: (1994)
- Bäder: (1994)
- Halle: (2008)

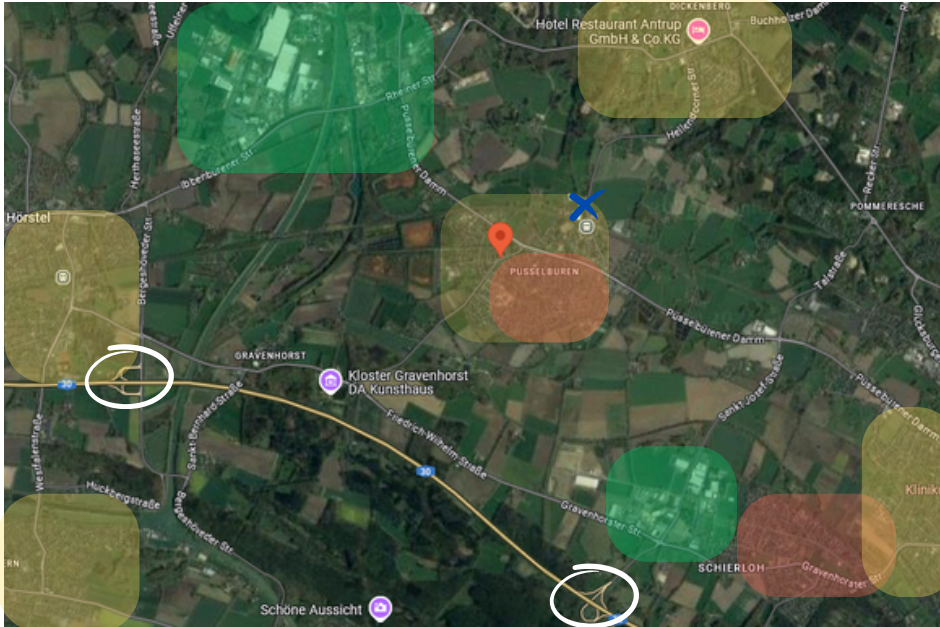


Lageplan



Das Objekt liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage in Ibbenbüren-Püsselbüren. Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten macht es besonders attraktiv. Eine exzellente Verkehrsanbindung über die A30 und den öffentlichen Nahverkehr runden das Angebot ab.

Makrolage



Bildquelle: © Google Maps, Kartendaten © [2024] Google

- Wohngebiet**
Reines Wohngebiet
- Mischgebiet**
Mischung aus Wohn. und Gewerbe
- Gewerbegebiet**
Reines Gewerbegebiet
- Autobahnanbindung**
 - 3,8 Km Hörstel (5 Autominuten)
 - 5,2 Km Ibbenbüren West (6 Autominuten)
- Bahnhof**
1,3 Km Ibbenbüren-Esch

Mikrolage



Bildquelle: © Google Maps, Kartendaten © [2024] Google

- Zur Autobahn**
 - Auffahrt Hörstel
- Hauptverkehrsader**
 - Richtung Ibbenbüren
 - Richtung Hörstel
- Verbindungsstraße**
 - Richtung Ibbenbüren-Dickenberg

Ihr Ansprechpartner



Artan Xhafa



+49-152 0928 2580



xhafa@xpertise-immobilien.de



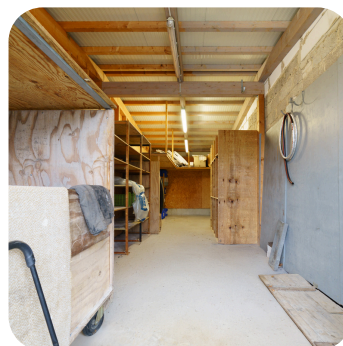
xpertise-immobilien.de



Roggenkampstraße 3
49477 Ibbenbüren



Außenansicht



Gewerbefläche EG



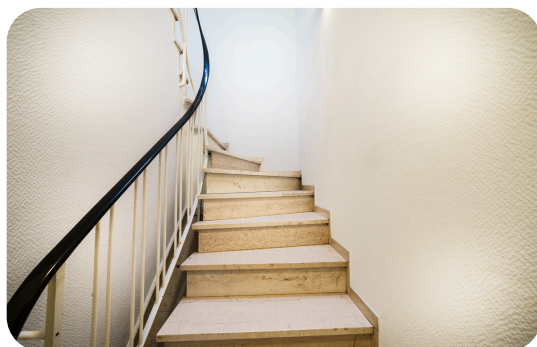
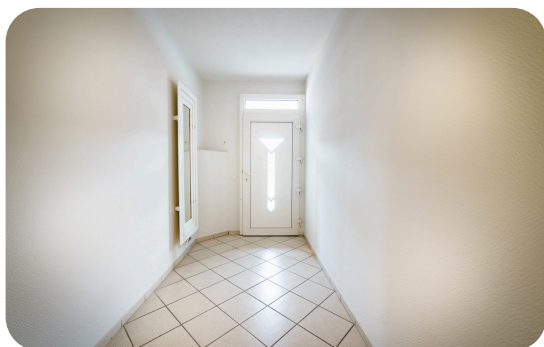
Bürotrakt/Archiv OG



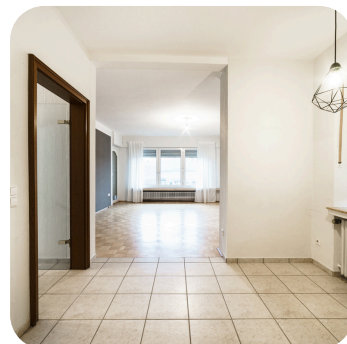
Halle



Wohnung EG



Wohnung OG



Wohnung OG



Sanierungsbedürftig



Außen-Provision

5,95 % inkl. Mehrwertsteuer

Hinweis

Dieses Exposé dient lediglich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar.

Änderungen und
Irrtümer vorbehalten.

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr

Widerrufsrecht

auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder

E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das angefügte Muster Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung zur Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Der Widerruf ist zu richten an:

Xpertise Immobilien.
Roggenkampstr. 3
49477 Ibbenbüren
xhafa@xpertise-immobilien.de
Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht