



**Immobilien-Exposé**

# **Großzügige Gewerbeeinheit mit Erweiterungspotenzial in Wildenrath**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3412**

## Gastgewerbe/Hotel zum Kauf

in 41844 Wildenrath



## Details

Vermietet

Gäste-WC

Kaufpreis

**299.000 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**21.000 €**

Mietvervielfältiger (Soll)

**14.24**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3.0% v. Brutto-VK-Preis**

Gesamtfläche (ca.)

**6.373 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**6.373 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**374 m<sup>2</sup>**

min. teilbare Fläche (ca.)

**374 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl separate WCs

**2**

Baujahr

**1970**

Zustand

**gepflegt**

Erschließung

**voll erschlossen**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Nein**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Dieses Gewerbeobjekt aus dem Jahr 1970 bietet eine vielseitige und großzügige Fläche von 374m<sup>2</sup>, die seit 2004 vermietet ist. Mit einer Grundstücksgröße von 6.373m<sup>2</sup>, davon 2.860m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche für Gewerbe, bietet es hervorragende Möglichkeiten für Unternehmen, die nach einer erweiterbaren Fläche suchen.

Die potenzielle Lagerhalle, die mit 20 Metern Breite und 25 Metern Länge errichtet werden kann, eröffnet zusätzliche Chancen für Lagerung oder erweiterte Geschäftstätigkeiten.

Dieses Angebot bietet daher eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Gewerbetreibende, die nach Raum für ihr expandierendes Geschäft suchen.

-Baujahr: 1970

-Vermietet seit 2004

- Vermietbare Fläche: 374 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 6.373 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche für Gewerbe: 2.860 m<sup>2</sup> (zusätzlich erweiterbar durch den Bau einer Lagerhalle)
- Potenzielle Lagerhalle: 20m x 25m

Die Mieteinnahmen belaufen sich zur Zeit auf 1750€ zzgl. 19% MwSt.

## **Ausstattung**

Ölheizung

Standardausstattung

Gäste WC

Fliesenboden

Kunststofffenster

getr. Damen- u. Herren WCs

Zentralheizung

Speisekammer

## **Sonstiges**

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.



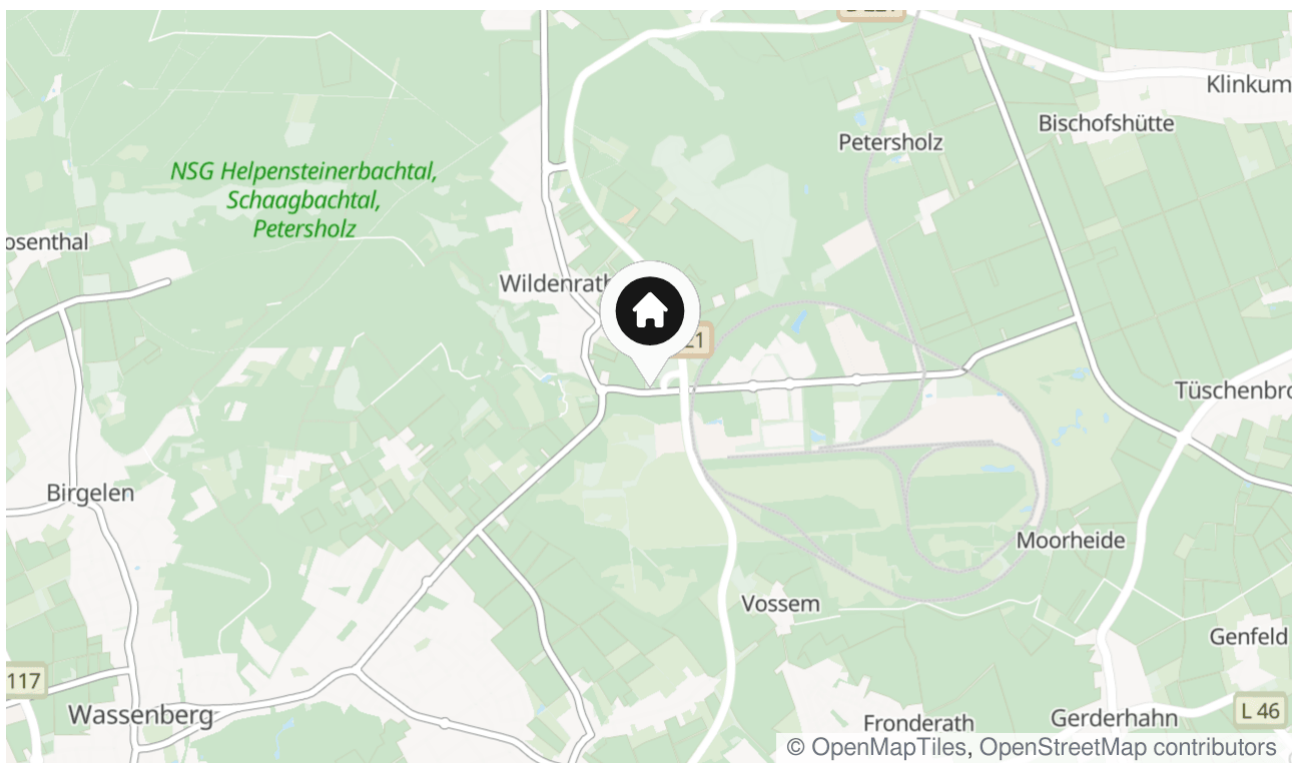
## Lage & Umgebung

41844 Wildenrath

Das Grundstück befindet sich direkt an der Anschlussstelle zur Bundesstraße 221. Angrenzend befindet sich der örtliche Fußballplatz. Hier werden Sie gesehen.

Die Städte Mönchengladbach, Viersen, Krefeld, Düsseldorf und Roermond sind gut erreichbar. Die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Kindertagesstätte, alle Schulformen, Ärzte, als auch Sportangebote unterschiedlicher Art sind im und am Ort vorhanden.

Wegberg verfügt über eine gute Infrastruktur. Sie erreichen den Autobahnanschluss A 52 und A 61 in wenigen Fahrminuten.



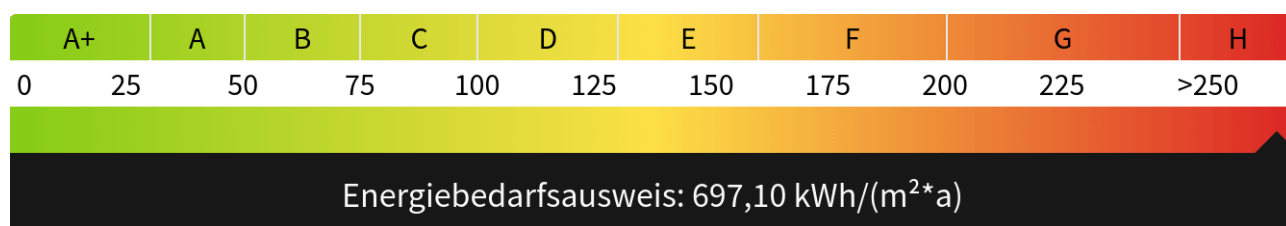
Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**697,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Gültig bis  
**15.02.2034**





Ansicht



Umgebungskarte





Lage



Ansicht





Gastronomie



Sitzbereich



Sitzbereich



Flur





Toiletten



Küche





## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 017684301322  
E-Mail: m.onitiu@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Maria Onitiu

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

