

Sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus mit großem Potenzial in zentraler Lage von 46419 Isselburg!

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	50609
Adresse:	Minervastr. 9 DE-46419 Isselburg Deutschland

Preise

Kaufpreis:	219.000,00 EUR
Preis verhandelbar:	ja
Courtage / Provision:	5,95 % Käufercourtage inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig:	ja

Flächen

Wohnfläche:	ca. 218 m ²
Zimmerzahl:	10
Anzahl Badezimmer:	4
Anzahl Schlafzimmer:	6
Anzahl separater WC's:	5
Anzahl Balkons:	2
Gewerbefläche:	ca. 92 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 135 m ²
Kellerfläche:	ca. 75 m ²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Dachform:	Satteldach

Zustandsangaben

Baujahr:	1963
Bauphase:	im Bau
Sanierung (in %):	1
Renovierung (in %):	1

Verwaltung

vermietet:	nein
------------	------

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
erstellt am:	09.04.2025
gültig bis:	08.04.2035
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 231,5 kWh/(m²a)
Verbrauchskennwert für Heizung:	ca. 231,5 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

Beschreibung im Detail

EG ca. 92 m²: großes Geschäftslokal.

1.OG ca. 85 m²: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon.

2. OG ca. 85 m²: aufgeteilt in 2 Wohnungen (eine mit Balkon).

DG ca. 48 m²: 3-Zimmer-Wohnung.

Keller ca. 75 m²: Flur, 5 Kellerräume

Beschreibung der Lage

Das Objekt liegt direkt in der Innenstadt von 46419 Isselburg: Minervastr. 9

Beschreibung der Ausstattung

Objekttyp: Wohn-/Geschäftshaus

Baujahr: 1963

Lage: Innenstadt von 46419 Isselburg, Minervastr. 9

Kaufpreis: Verhandlungsbasis 219.000,00 €

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Isselburg.

Das im Jahr 1963 erbaute Gebäude bietet mit seiner soliden Grundsubstanz die ideale Basis für Investoren, Projektentwickler oder handwerklich versierte Käufer, die den Charme dieses Objekts wieder zum Leben erwecken möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Geschäftslokal mit ca. 92 m² Nutzfläche, das sich hervorragend für Einzelhandel, Büro oder Dienstleistungsgewerbe eignet.

Das 1. Obergeschoss beherbergt eine ca. 85 m² große 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im 2. Obergeschoss stehen zwei jeweils ca. 44 m² große 2-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung – ideal für Singles oder Paare.

Das Dachgeschoss rundet das Raumangebot mit einer ca. 48 m² großen 3-Zimmer-Wohnung ab.

Ein Garten ist nicht vorhanden.

Das Haus ist voll unterkellert, mit einer Nutzfläche von ca. 75 m², die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Haustechnik und Lagerflächen bietet.

Sanierungsbedarf:

Die Grundstruktur des Hauses ist gut erhalten.

Allerdings ist eine umfassende Kernsanierung erforderlich, um das Objekt auf einen modernen Standard zu bringen.

Eine funktionstüchtige Heizungsanlage ist nicht vorhanden – ein Aspekt, der bei der Sanierungsplanung berücksichtigt werden sollte.

Fazit:

Dieses Wohn-/Geschäftshaus überzeugt durch seine zentrale Lage in Isselburg und das großzügige Raumangebot.

Mit der nötigen Investition und einem durchdachten Sanierungskonzept lässt sich hier attraktiver Wohn- und Gewerberaum mit großem Entwicklungspotenzial schaffen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

Riedel Immobilien, Andreas Riedel: Mobil 0172-2817700 oder 02871-232309

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der genannten Informationen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Rufen Sie an:

Andreas Riedel Tel.: 02871-232309 oder Mobil: 0172-2817700

Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht



Innenbild

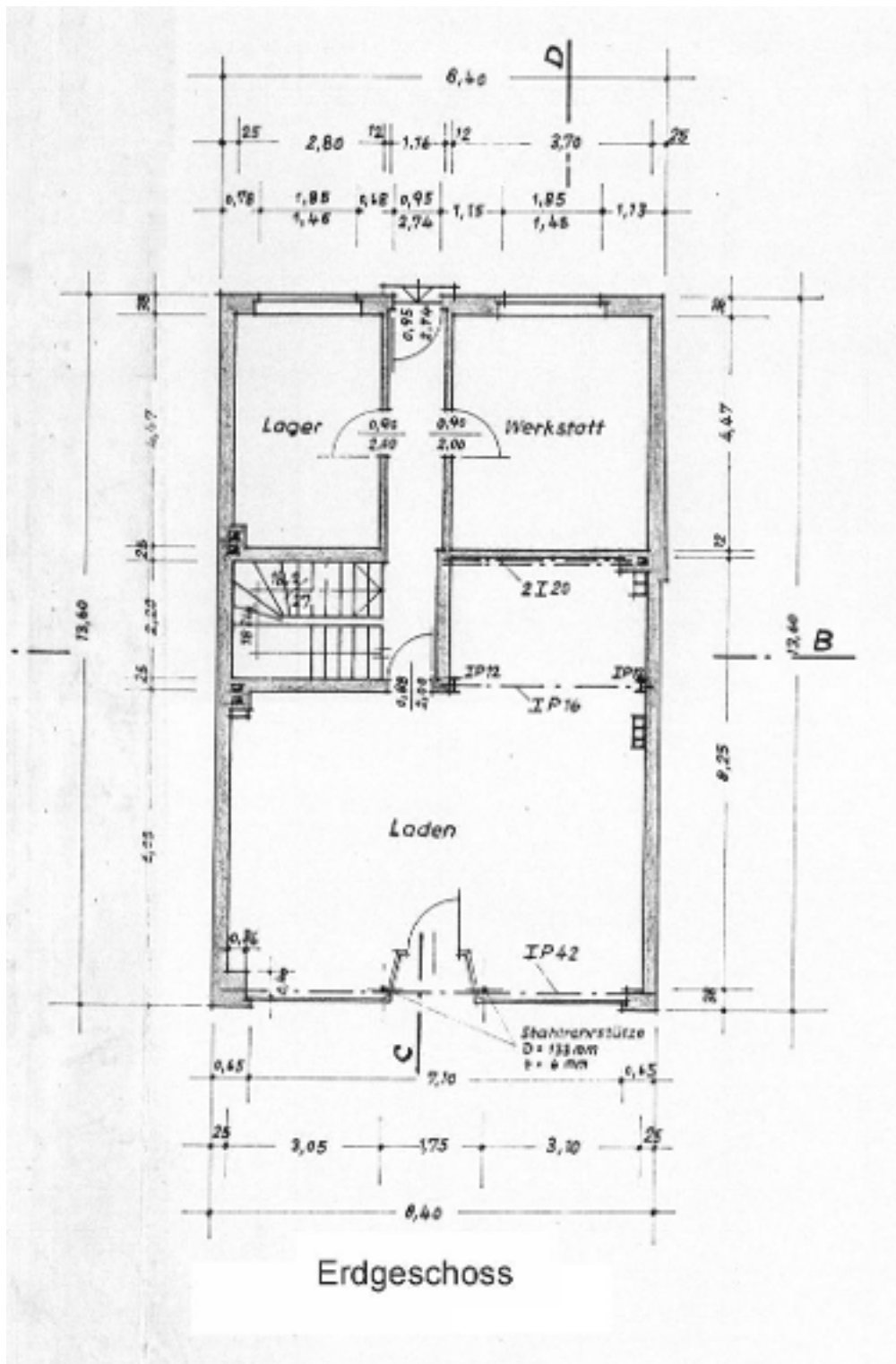


Innenbild

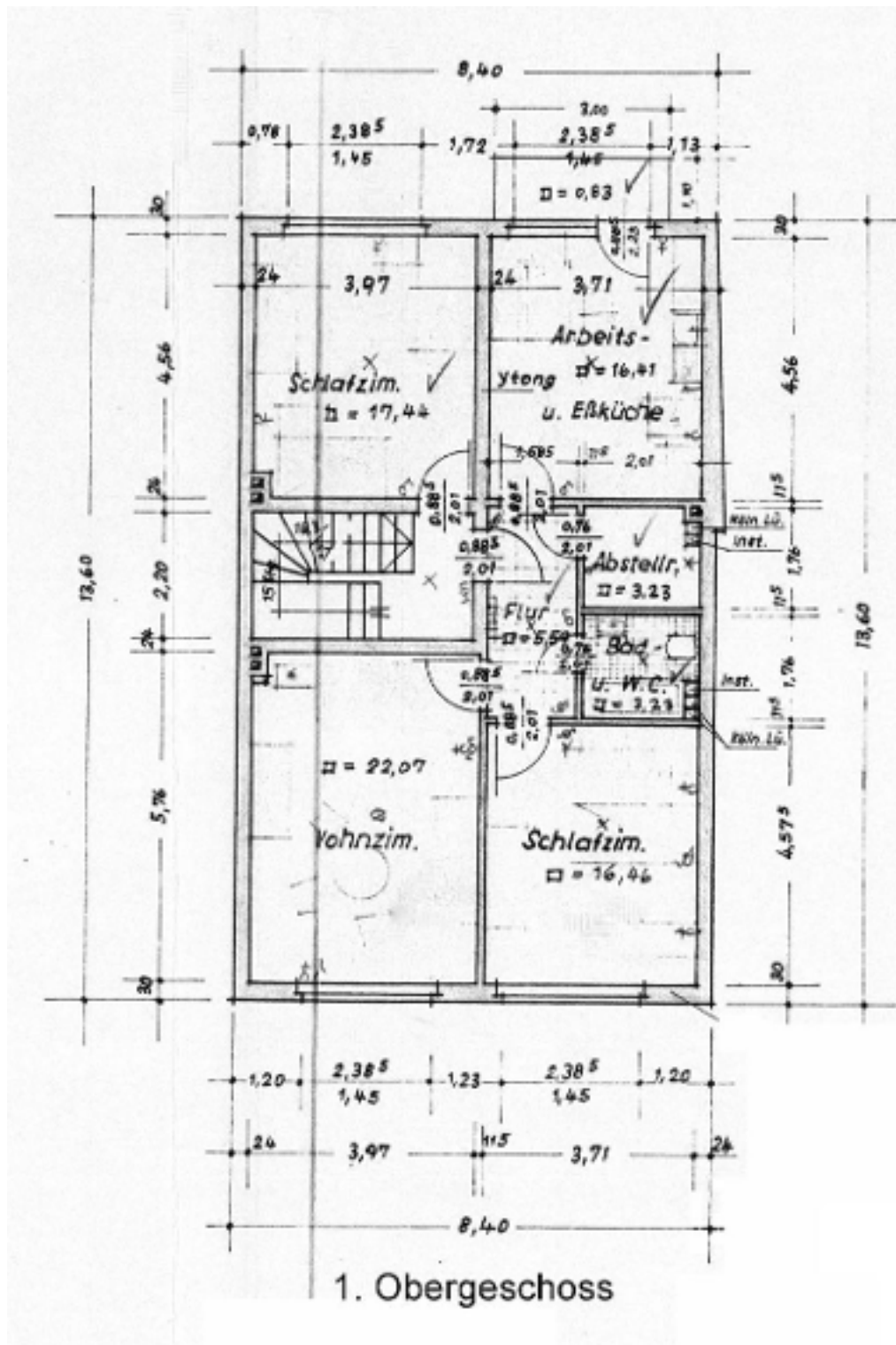


DG innen

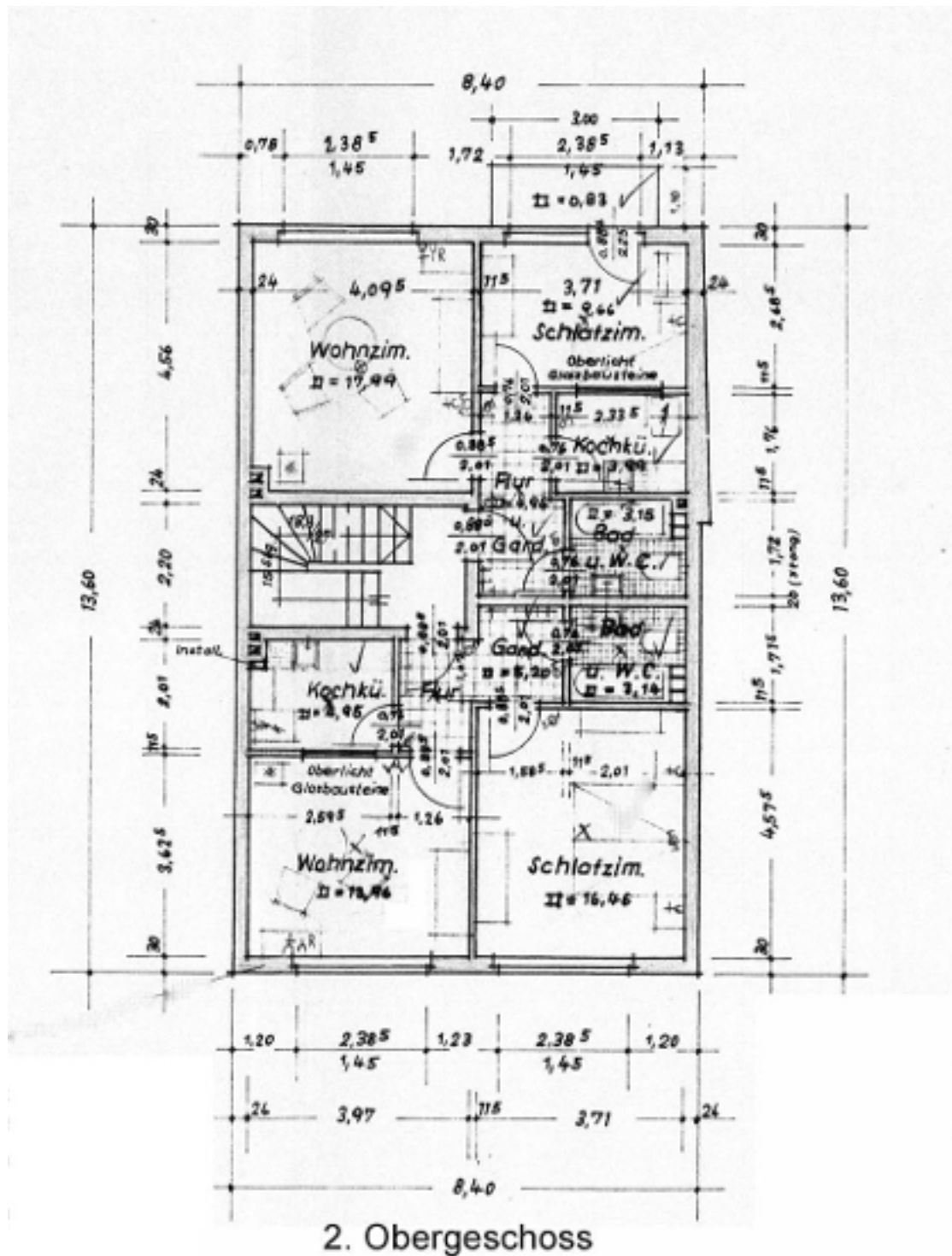
EG-Grundriss



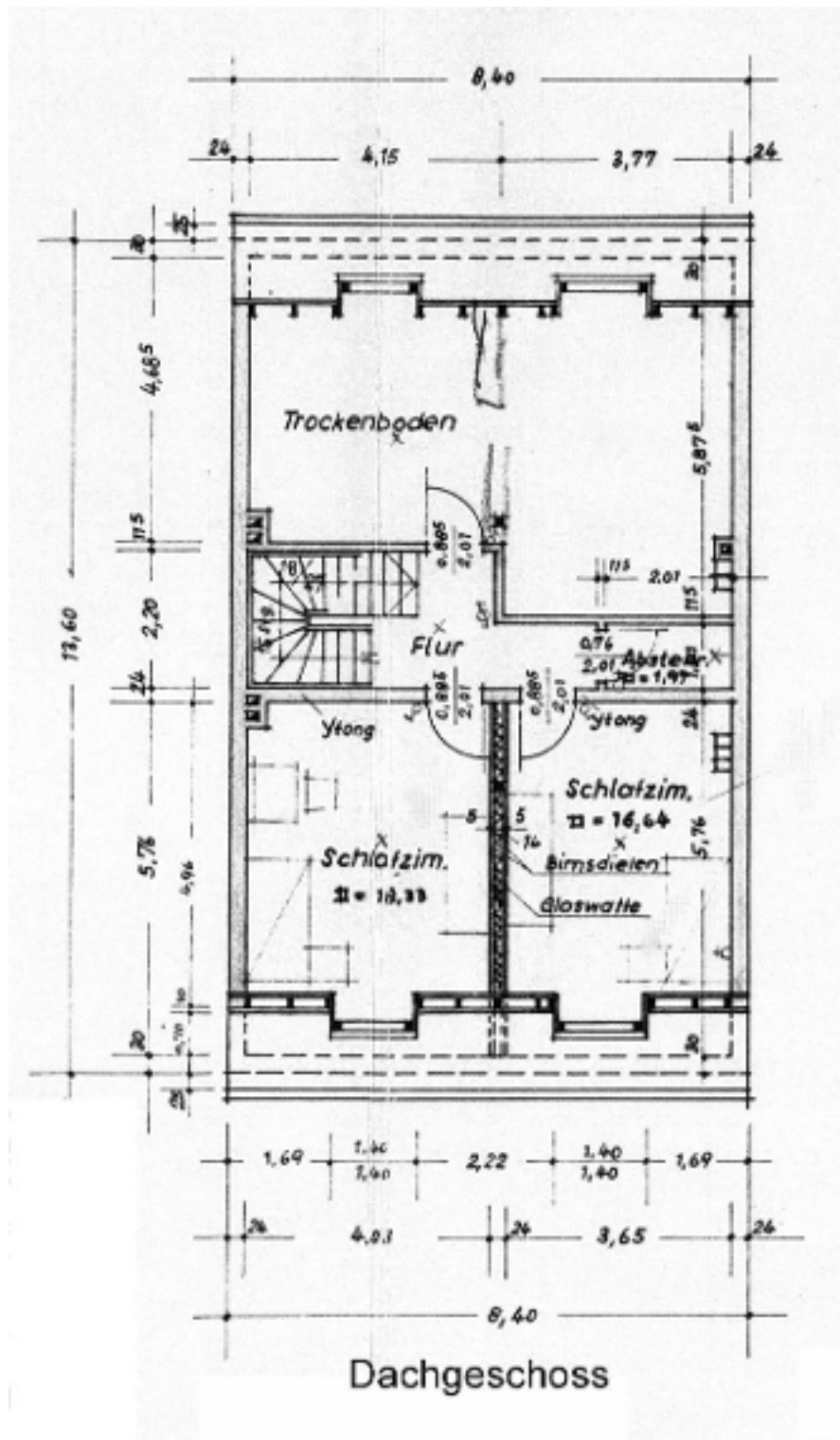
1. OG-Grundriss



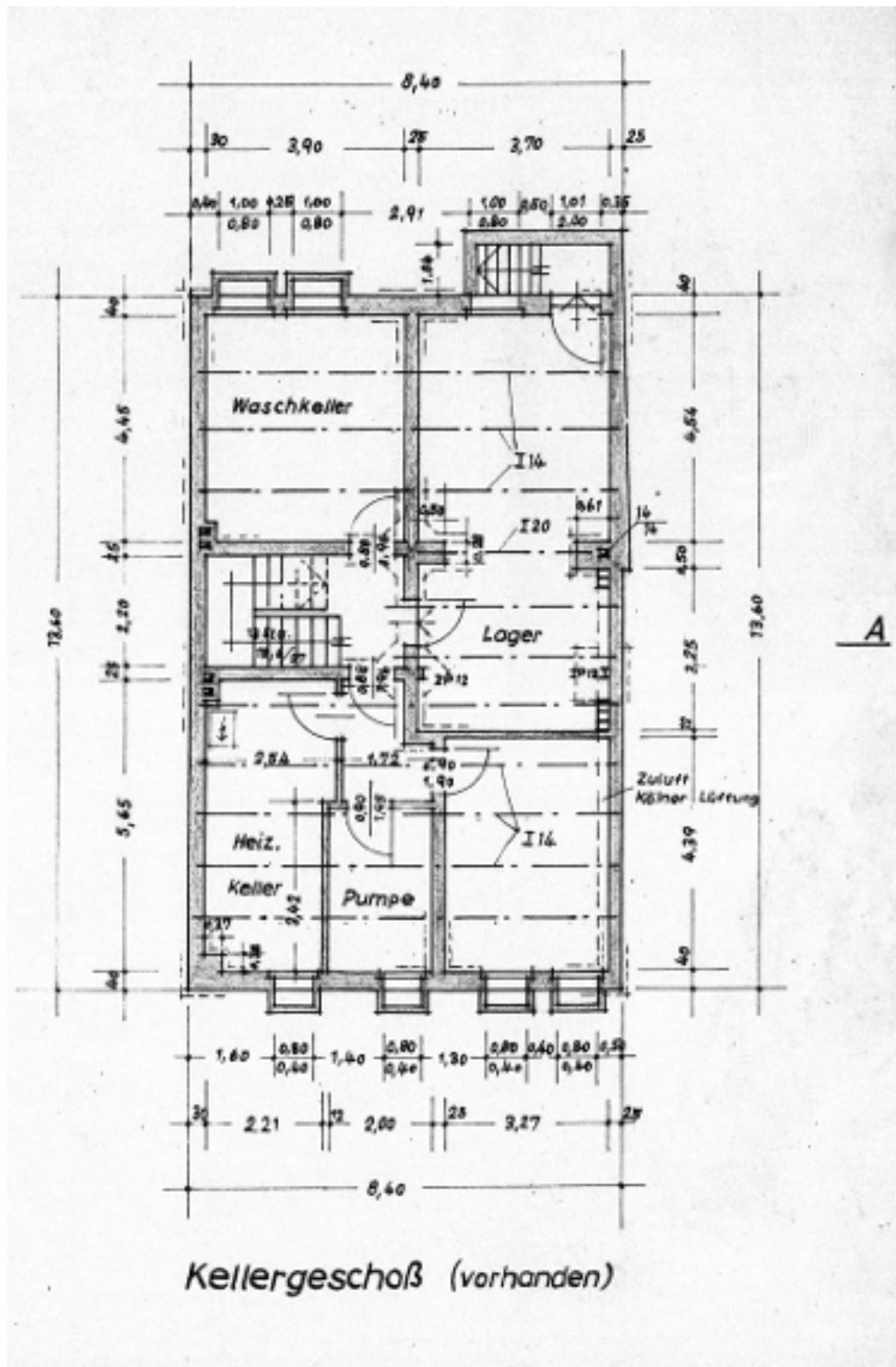
2. OG-Grundriss



DG-Grundriss



Keller-Grundriss



Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Riedel Immobilien
Adresse:	In den Gärten 49 b DE-46395 Bocholt Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Ordnungsamt Kreis Borken · Burloer Str. 93 · 46325 Borken
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis nach § 34c vom 16.05.2011 bei der Stadt Bocholt.
USt-IdNr:	DE 124232057
Vertretungsberechtigter:	Andreas Riedel
Webseite:	www.riedel-immobilien.info

Ihr Ansprechpartner

Name:	Andreas Riedel
Telefon:	+49 (0) 28 71-23 23 09
Mobiltelefon:	+49 (0) 172-281 77 00
Fax:	0 28 71-23 23 51
E-Mail:	riedel.immo@web.de