

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage



26723 Emden

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR
Scout-ID: 164165387
Objekt-Nr.: 20251201

**Nord
Immobilien**
Gert Steinhauer

Ihr Ansprechpartner:

Nord-Immobilien
Frau Christina Müller
E-Mail: mueller-nord-immobilien@e.mail.de
Tel: +49 1512 2986068
Mobil: +49 1512 2986068
Web: <http://www.nord-immobilien.net>

Haustyp: Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.: 497,00 m²
Nutzfläche ca.: 30,00 m²
Schlafzimmer: 1
Badezimmer: 3
Objektzustand: Modernisiert
Baujahr: 1969
Qualität der Ausstattung: Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2005
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger: Erdgas leicht
Endenergieverbrauch: 70,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: B
Baujahr laut Energieausweis: 1969
Garage/Stellplatz: Garage
Anzahl Garage/Stellplatz: 5

Mieteinnahmen pro Monat: 983,00 EUR
Provision für Käufer: 7,14% inkl. MwSt.
7,14% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage



26723 Emden

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Sehr zentral liegt diese Wohn- und Gewerbeeinheit inklusive 5 Garagen.

(Wenige Minuten vom Arbeitsamtes/ Bahnhof/ Innenstadt entfernt)

Somit eine bevorzugte Lage für den gewerblichen Betrieb mit Kundenlauf.

Dieses Objekt ist ideal für Selbständigkeit oder zur Geldanlage. Bestehende Mietverträge sichern Renditeeinkünfte.

Eine Gewerbeeinheit kann noch vermietet werden, oder selbst genutzt.

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich eine ehemalige Gaststätte, die vor über 20 Jahren an eine IT-Firma vermietet wurde. Diese Büro-Gewerberäume bieten Räumlichkeiten auf ca. 75 m² inklusive zwei kleinen Aufenthaltsräumen und zwei Waschräumen.

Parkplätze sind direkt vor dem Büro vorhanden.

Außerdem befindet sich im Erdgeschoss eine weitere Gewerbeeinheit. Diese Räumlichkeiten verfügen über ca. 32,5 m² und bestehen aus einem Verkaufsraum mit den klassischen "Verkaufsfenstern", einen Aufenthaltsraum, ein Lagerraum und ein Waschraum.

Hier sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Versicherungsagentur, Nagelstudio, Kosmetikstudio, Kiosk, etc. denkbar.

Auch für diese Gewerberäume stehen Parkplätze zur Verfügung.

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich eine ca. 85 m² große, vermietete Wohnung. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, Küche mit EBK, großes Wohnzimmer mit Balkon, Duschbad und einen weiteren Raum, der als Büro genutzt wird und sich vor dem Wohnungseingang befindet.

Die Wohnung ist das Herzstück dieses Angebots und wurde in der vergangenen Zeit aufwendig renoviert und teilweise saniert.

Zu diesem tollen Angebot gehören außerdem noch 5 vermietete Garagen.

Sehr wertvoll und wichtig für die Abrechnung: Jede der 3 Wohn-/Gewerbeeinheiten verfügt über eine eigene Gas-Heizung und hat selbstverständlich separate Zugänge.

Ausstattung:

Im Jahre 2005 wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Heizung mit Rohrleitung und Wärmeerzeuger erneuert.
- Sanitärräume inkl. Rohrleitungen
- Elektrik inkl. Zählerschrank
- Fliesen u. Estricharbeiten

- Fliesen u. Estricharbeiten
- Dachdämmung durch den Eigentümer mit OSB-Platten und Glaswolle.
- Malerarbeiten
- Innentüren (Tischlerarbeiten)
- getrennte Strom-, Wasser-, Gaszähler für die einzelnen Einheiten.

Die 5 Leichtbaugaragen sind aus dem Jahre 1982.

Lage:

Nur wenige Minuten von der Emder Innenstadt entfernt, direkt gegenüber des Jobcenters, befindet sich dieses interessante Objekt.

Interessant für Gewerbetreibende, da die Straße Richtung VW-Werk, Gewerbegebiet, Innenstadt, Autobahn und Bahnhof führt. Somit ist ein hoher Kundenlauf generierbar.

Sonstiges:

Von Außen zeigt es sich keinesfalls, wie modernisiert und gepflegt die Räumlichkeiten im Inneren sind. Die Außenoptik ist aus den 60er Jahren, und ist nicht zu vergleichen mit dem modernisierten Innern des Gebäudes.

Sie können hier direkt starten, ohne die großen Sanierungskosten, die der derzeitige Eigentümer bereits geleistet hat.

WICHTIG:

Da dieses Gebäude ein Mischgebäude (Wohneinheit + Gewerbe) ist, sind 2 Energieausweise erforderlich. Die oben angegebenen Werte beziehen sich auf die Gewerbeeinheit.

Endenergiebedarf der Wohnung im 1. OG:
212,2 kWh/(m²*a), G, BJ lt. Ausweis 1969, Baujahr Wärmeerzeuger: 2022. Erdgas LL. Bedarfsschein.

Gewerbeeinheiten Erdgeschoss:
Endenerieverbrauch Wärme 70,1 kWh/(m²+a), B, Erdgas LL, Endenerieverbrauch Strom 67,8 kWh/(m²*a), B, Baujahr Gebäude lt. Energieausweis: 1969, Wärmeerzeuger von 2002 und 2008, Verbrauchsschein.

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage



26723 Emden

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR



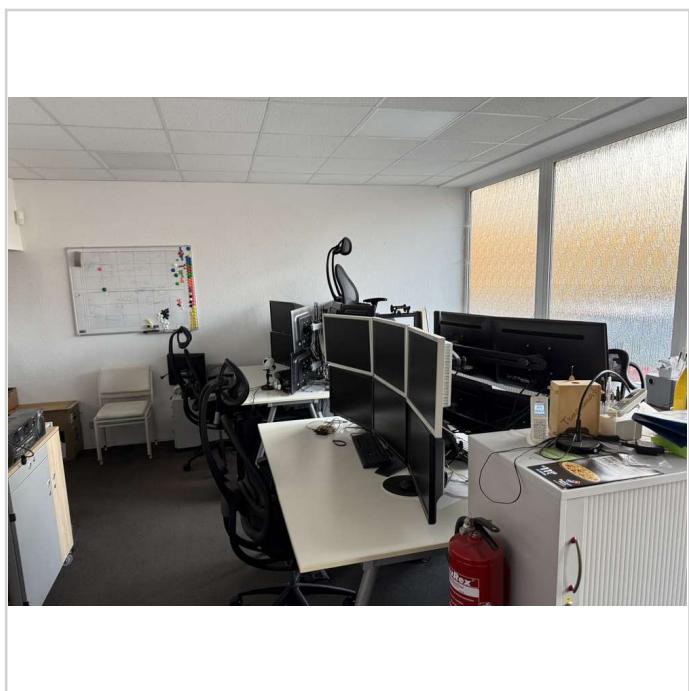
Ansicht



Seite



Kiosk



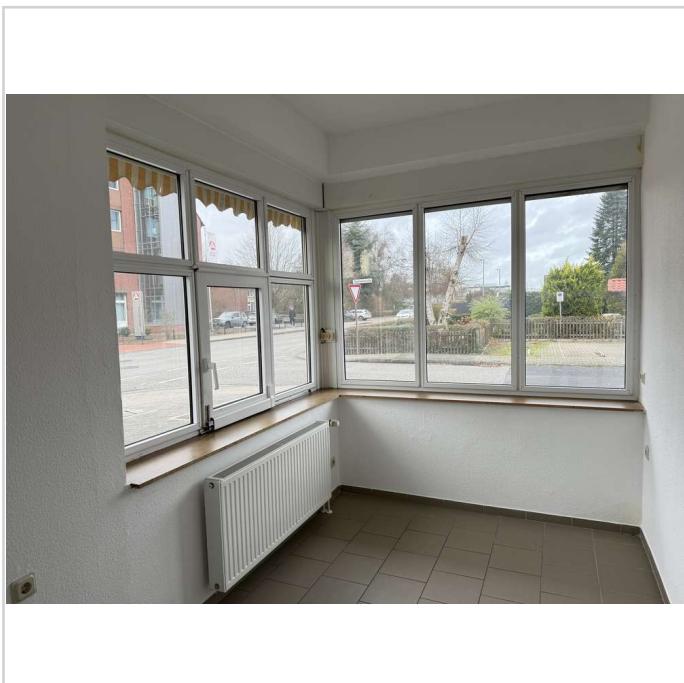
Büro EG

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage

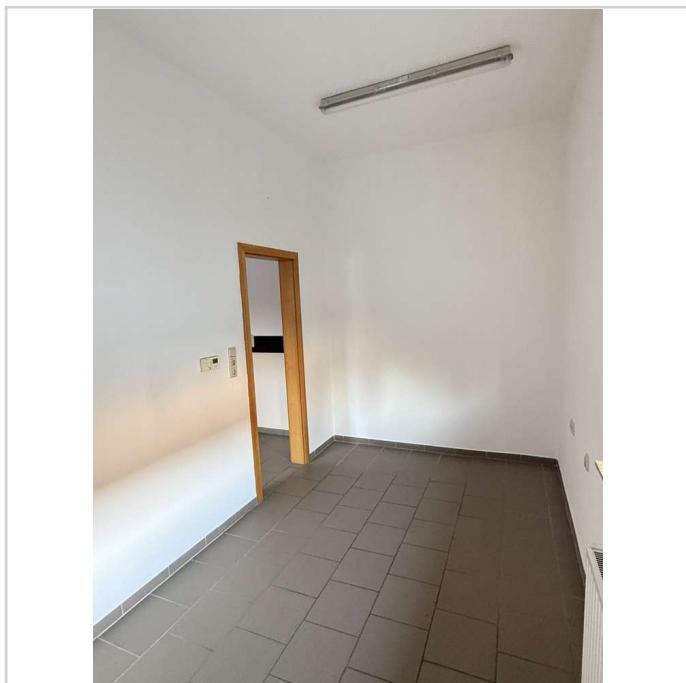


26723 Emden

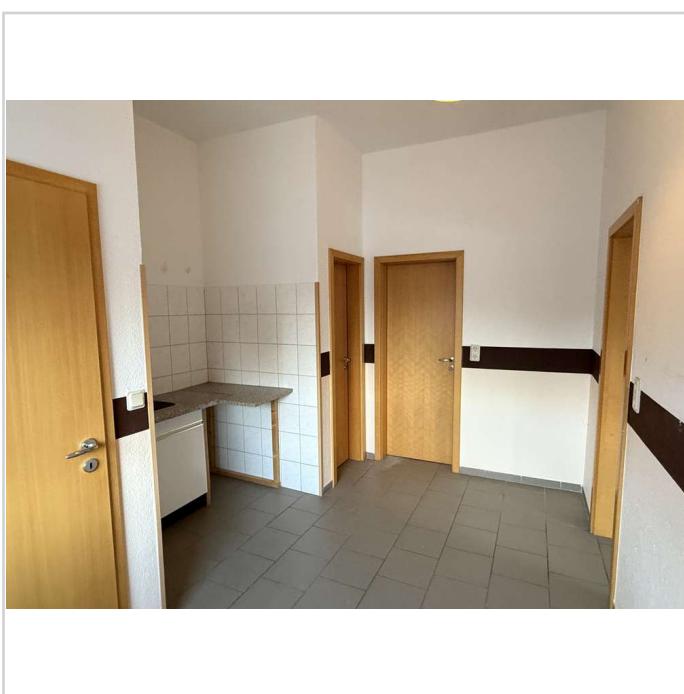
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR



Verkaufsraum Kiosk



Verkaufsraum Kiosk



Gewerbe Aufenthalt:Küche



Küche Kiosk

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage



26723 Emden

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR



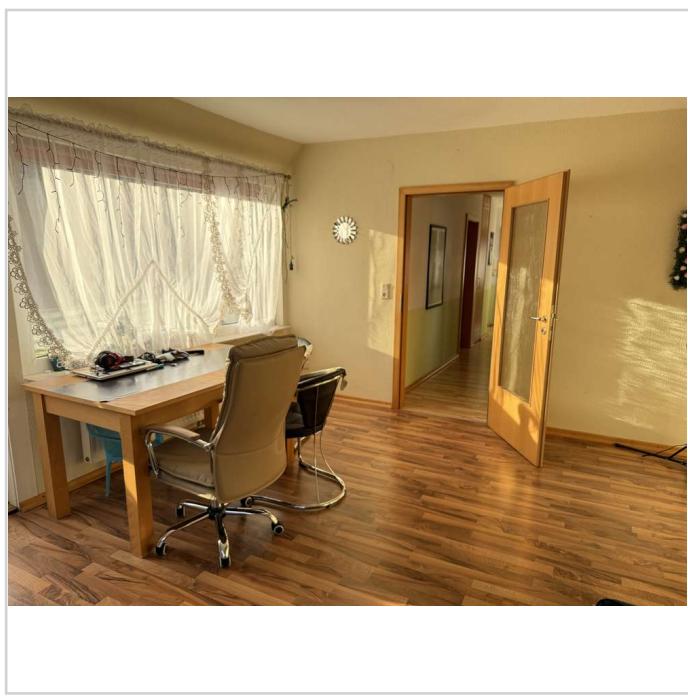
WC Kiosk



Theme Kiosk



Wohnbereich OG



Wohnzimmer Arbeitsbereich OG

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage



26723 Emden

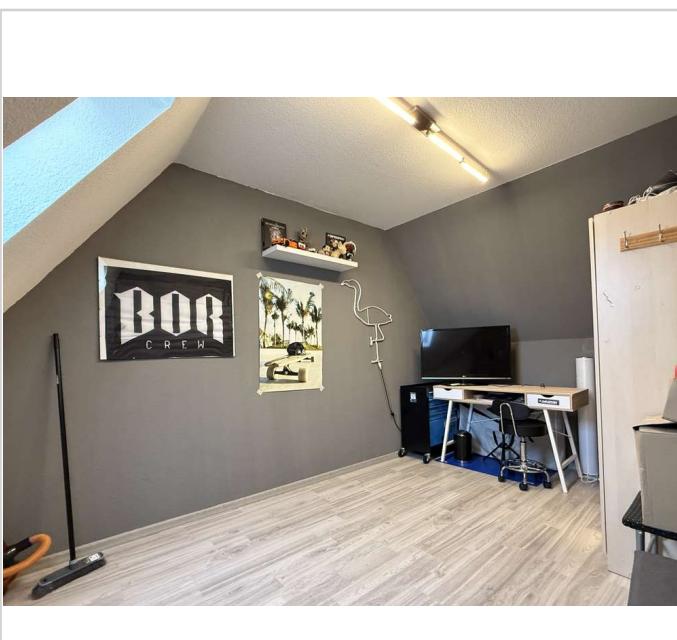
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR



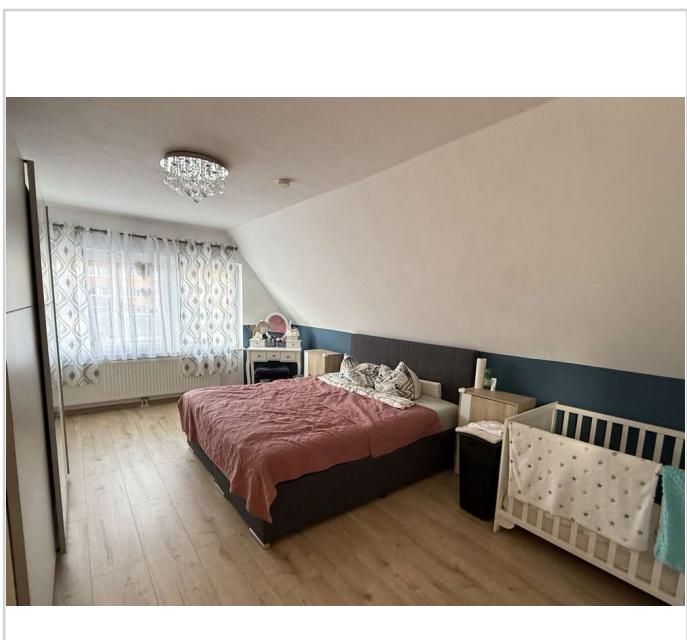
Küche Essbereich OG



Küche EBK OG



Büro OG



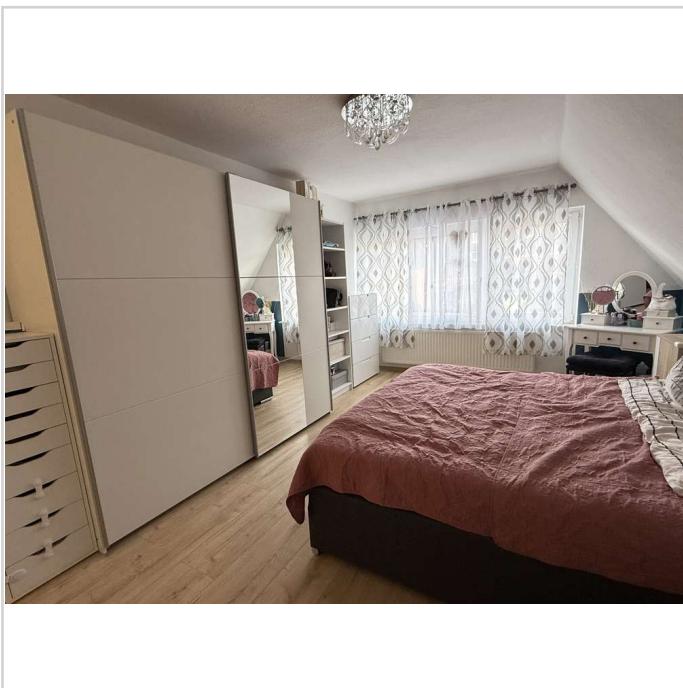
Schlafzimmer OG

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage

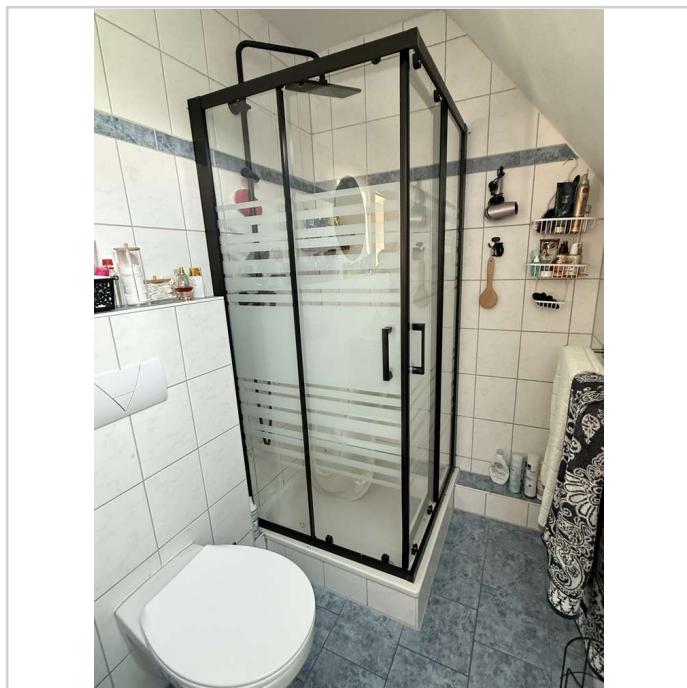


26723 Emden

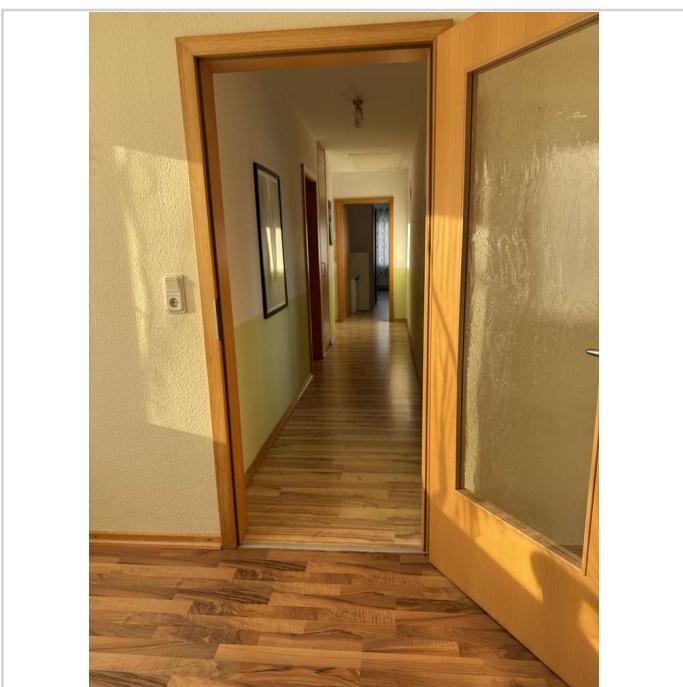
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR



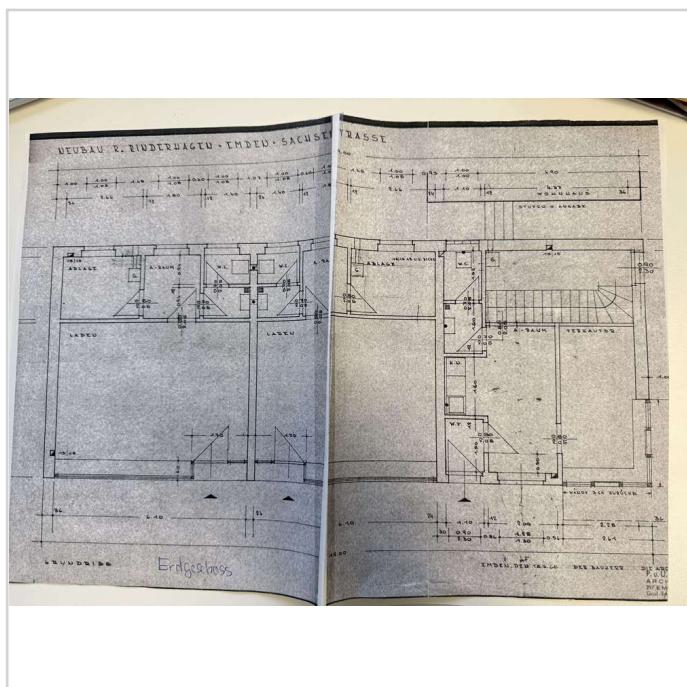
Schlafzimmer OG



Duschbad OG



Flur OG



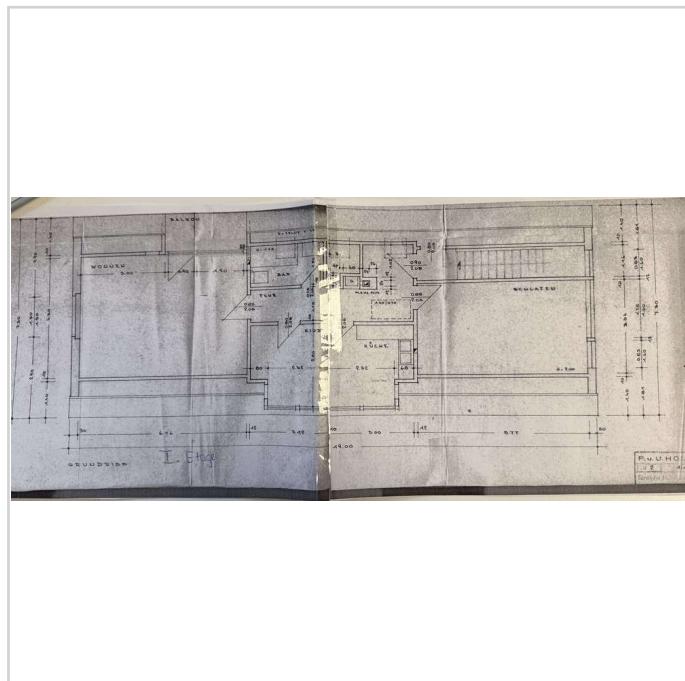
Gewerbe EG

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage

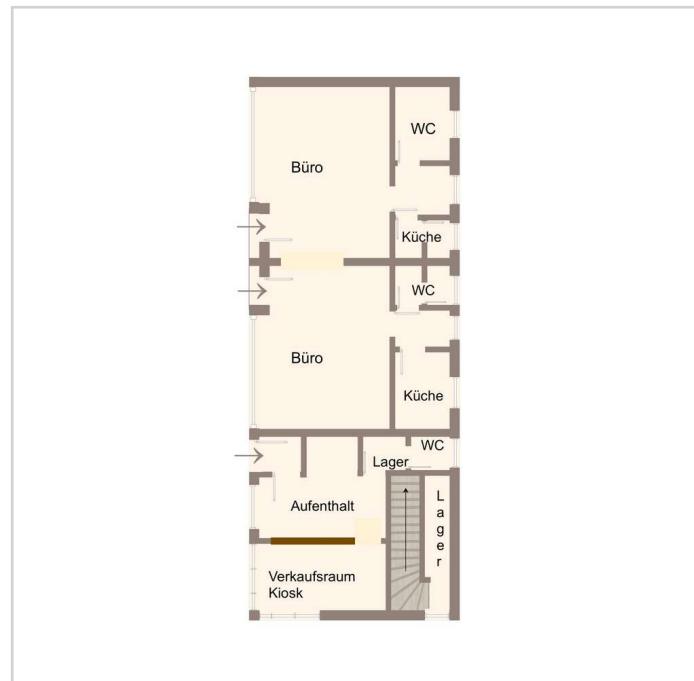


26723 Emden

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR



Wohnung OG



EG



OG Wohnung

Schnell sein lohnt sich: ein Preis: 1 x Wohnung, 2 x Gewerbe, 5 x Garage



26723 Emden

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca: 190,00 m²
Kaufpreis: 180.000,00 EUR

