



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**VERMIETETES LADENLOKAL IN
MEERBUSCH-OSTERATH IM
HISTORISCHEN ACKERSHOF MIT 2
GARAGEN ZU VERKAUFEN**

Objekt-Nr.:

20003-12595

Büro/Praxis zum Kauf

in 40670 Meerbusch





Details

Provisionspflichtig

Barrierefrei

Mieteinnahmen (Ist)

11.940 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Zimmer

1

Nutzfläche (ca.)

127 m²

Gesamtfläche (ca.)

127 m²

Verkaufsfläche (ca.)

127 m²

Bürofläche (ca.)

127 m²

Baujahr

1985

Stellplatzpreis (Garage)

110 €

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Boden

Fliesen

Beschreibung

Beim Betreten dieser Gewerbeeinheit gelangen Sie direkt in den großzügigen, 101 m² großen Schulungsraum. Rechts des Einganges befindet sich eine geräumige Teeküche. Gegenüber der Eingangstür liegt ein Einzelbüro, das auch als Besprechungsraum genutzt werden kann. Die Toiletten sind über einen separaten Flur zugänglich, der sich links von der Teeküche befindet.

Der Innenhof des Ackerhofs ist Sondereigentum der Stadt Meerbusch. Das Ladenlokal kann als Gewerbefläche für Büro, Praxis oder Einzelhandel genutzt werden und ist derzeit ungekündigt an einen gemeinnützigen Träger vermietet. Der Mietvertrag verlängert sich automatisch jährlich. Das Objekt gehört zu einer WEG-Anlage (Teileigentum / Wohnungs-eigentum). Zum Objekt gehören weiterhin 2 Einzelgaragen, die nur rund 35 Meter vom Objekt zu erreichen sind. Besonderheit hier: es gibt eine Verbindungstür zwischen den Garagen.



Wirtschaftsplan / Hausgeld-Vorschuss im Jahr 2025

Monatlich 462 EUR

Mieteinnahme ohne Betriebskosten p.A. 11.940,00 EUR

Nicht umlegbare Kosten p.A. 861,77 EUR

Betriebskosten p.A. 5.538,21 EUR

Ausstattung

- Holzfenster / ISO-Verglasung
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- 2 Einzel-Garagen mit Durchgangstür
- Fliesenbodenbelag / Vinylboden
- 3 WCs für Kunden / Mitarbeiter
- 2 Eingangs-Türen (Innenhof und seitlicher Zugang)
- abgehängene Deckenplatten
- viele öffentliche Kunden-Parkplätze

Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 08.06.2018

Endenergieverbrauch Wärme: 125 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

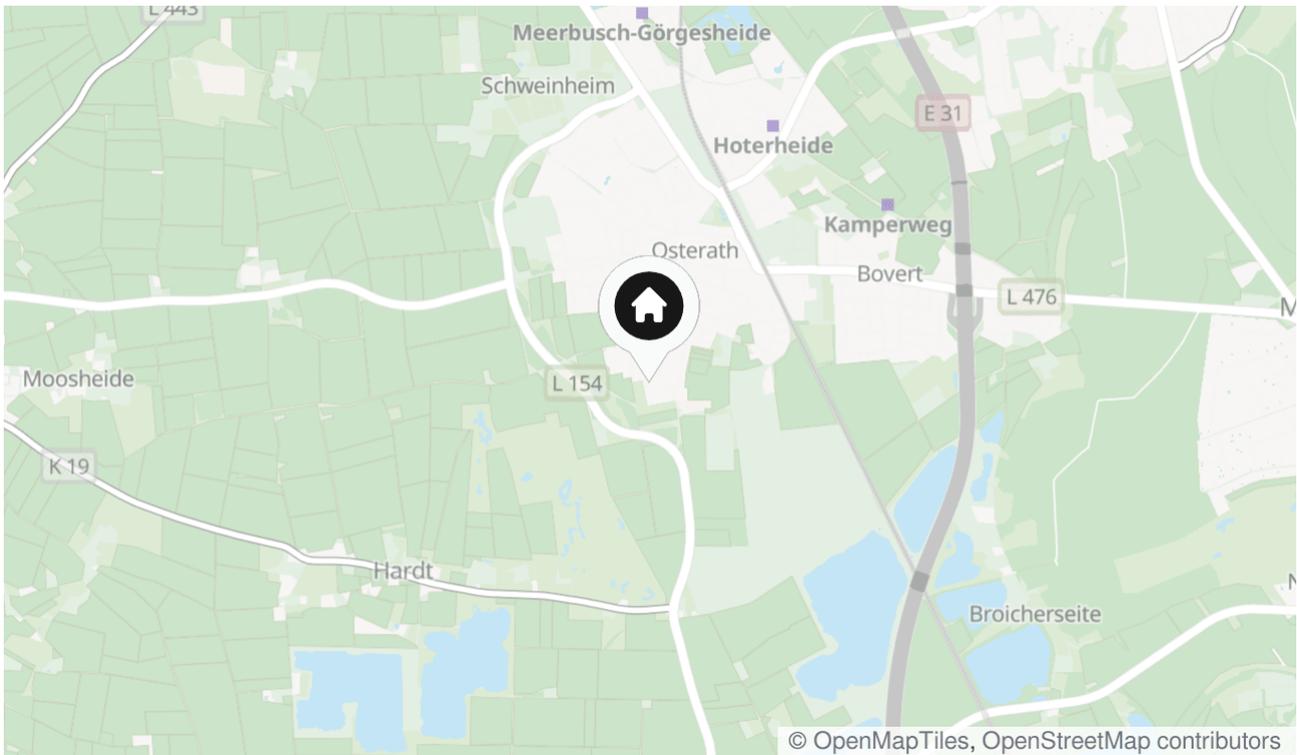
Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1995

Lage & Umgebung

40670 Meerbusch

Die Immobilie, der historische Ackershof, befindet sich in einer sehr zentralen Lage in Meerbusch-Osterath. Reizvoll ist die ruhige Lage in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die angrenzende Fußgängerzone ist die Haupteinkaufsstraße von dem Meerbuscher Stadtteil Osterath. Das gastronomische Angebot bietet zudem Cafés, Bistros, Eisdielen und Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote wie auch Sportvereine und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Busse, der S-Bahnhof Osterath und die Autobahn A57 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Düsseldorf und Krefeld.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

125 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

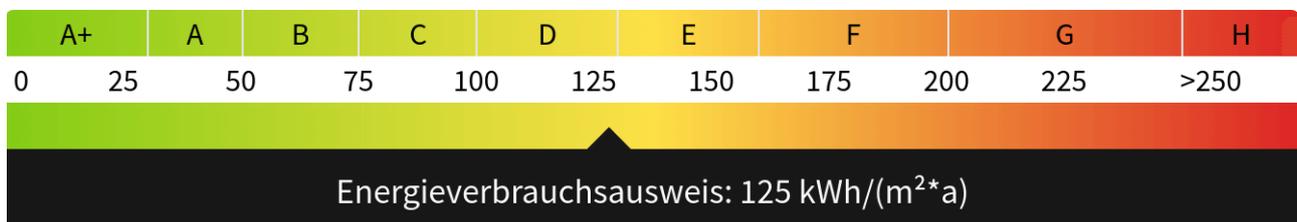
Gas

Baujahr (Energieausweis)

1995

Gültig bis

08.06.2028





Bürofläche / Verkaufsraum



Aussenansicht



Parkplatz



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Bürofläche / Verkaufsraum



Bürofläche / Verkaufsraum



Bürofläche / Verkaufsraum



Bürofläche / Verkaufsraum



Büro



Grundriss



Küche



Kontakt

Lomberg.de Immobilien GmbH und Co. KG

Moerser Str. 8

40667 Meerbusch

Telefon: 02132 93230

E-Mail: Dieter.Gross@lomberg.de

Ihr Ansprechpartner

Dieter Gross

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

