

Exposé

Mehrfamilienhaus in Waltrop

**Das Besondere! Wohn-/Geschäftshaus gut vermietet
6,5% Rendite! in Waltrop-Zentrum prov.frei zu verk.**



Objekt-Nr. OM-298314

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **899.900 €**

Ansprechpartner:
Joachim Freiesleben / Gerfried Gogolin
Telefon: 02361 9061030

45731 Waltrop
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1400	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	397,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	205,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	310,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

FREIESLEBEN-IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses einzigartige, repräsentative Wohn- und Geschäftshaus mit exquisiter Gastronomie in der schicken, historischen Waltroper Altstadt.

Das exklusive Fachwerkhaus wurde vor über 600 Jahren - geschätzt von einem Fachwerk-Experten - auf einem ca. 397m² großen Kaufgrundstück errichtet, vor ca. 120 Jahren wurde es um einen Anbau, ebenfalls ein Fachwerkhaus erweitert (beide kein Denkmalschutz!). Im Jahr 1978 kam dann noch ein Anbau in Massivbauweise hinzu.

In den letzten Jahren wurde das Gebäude umfangreich modernisiert und bietet nun im Erdgeschoss mit Terrasse ein langjährig gut verpachtetes, schickes Restaurant, mit ca. 310m² Fläche.

Das gepflegte Kellergeschoss wird für das Restaurant genutzt und beinhaltet unter anderem die Hausanschlüsse, Vorratsräume, Umkleide für die Mitarbeiter und einen Waschraum.

Im Obergeschoss befindet sich eine schöne, gut vermietete Wohnung mit ca. 60m² Wohnfläche verteilt auf das Wohnzimmer, die Küche mit Essbereich, das Schlafzimmer, das modern gestaltete Tageslicht-Bad mit Dusche und den Eingangsbereich.

Die Böden der Wohnung sind mit Echtholzparkett belegt sowie im Badezimmer gefliest.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befindet sich eine außergewöhnlich schicke Maisonette-Wohnung mit ca. 145m² Wohnfläche. Hier wurde bei der Sanierung auf die Erhaltung der alten und dekorativen Baumaterialien für ein gesundes Raumklima sowie ein faszinierendes Raumerlebnis geachtet.

Über einen großzügigen Eingangsbereich betritt man die Maisonette-Wohnung im 1. Stock. Ein Zimmer, welches als Büro oder/und Bibliothek genutzt werden könnte lädt sofort mit Fachwerkschmuck ein.

Über einen Flur gelangt man zuerst durch ein Rückzugs-Lesezimmer mit Kaminanschluss in ein Schlafzimmer sowie durch dieses zu einem Badezimmer, welches hochwertig saniert wurde und stilvoll Elemente des alten Hauses mit modernen Elementen verbindet. Ein separates Ankleidezimmer mit Stauraum befindet neben dem Schlafzimmer.

Über eine dem hochwertigen Stil des Hauses angepasste Holzterrasse gelangt man dann in ein beeindruckendes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Der Blick geht hier weit nach oben bis zum Dachgiebel. Ein handgefertigtes, hochwertiges Gusseisen-Kamin-Unikat "Iron Dog" sorgt im Winter für eine gemütliche Atmosphäre. Vom Essbereich gelangt man durch große, moderne Fenster- / Türelemente zur großzügigen Dachterrasse.

Der Zugang zur Dachterrasse kann auch separat über den Innenhof erfolgen.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, welches Abstellfläche und eine Treppe in die unteren Räume bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine weitere Treppe in den obersten Teil der Wohnung, in das Schlafzimmer mit offenem, modern gestaltetem Badezimmer mit Walk-In Dusche. Auch hier wurden viele dekorative Elemente des Fachwerkhauses erhalten und aufwändig herausgearbeitet.

Die Maisonette-Wohnung kann leergezogen übergeben werden. Der jetzige Eigentümer hätte aber auch Interesse die Wohnung langjährig selber zu mieten.

Jahres Ist-Miete/Pacht Netto: 47.760,-€

Jahres Soll-Miete/Pacht Netto bei Vermietung der Maisonette-Wohnung: 60.960,-€

Die jährlichen Grundbesitzabgaben betragen: 7.615,33€

Sie möchten besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Kontaktformular oder per eMail unter: info@immobilienmakler12.de, wir kontaktieren Sie umgehend.

Schriftliche Anfragen werden deutlich schneller bearbeitet als telefonische Anfragen!

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Ausstattung

- Einzigartiges, repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie
- Ein Fachwerkhaus geschätzt ca. 600 Jahre alt, ein Fachwerkhaus über 120 Jahre alt, (beide kein Denkmalschutz!), ein Anbau in Massivbauweise Baujahr 1978
- Teilunterkellert
- Ca. 397m² Kaufgrundstück
- Aufwändige, Fachwerkerhaltende Sanierung seit 2008 bis 2023
- Schickes Restaurant mit ca. 310m² Fläche verpachtet
- Wohnung mit ca. 60m² Wohnfläche vermietet
- Besondere Maisonette-Wohnung mit ca. 145m² Wohnfläche
- Kamin
- Dachterrasse
- Hochwertige, handverlesene Materialien, daher gesundes Raumklima

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dies ist ein freibleibendes Angebot der

FREIESLEBEN GmbH,

Steinstraße 14

45657 Recklinghausen

Tel.: 02361 - 90 61 030

Internet: www.immobilienmakler12.de

eMail: info@immobilienmakler12.de

Sie können uns MONTAG bis SONNTAG

von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr telefonisch erreichen. Am Wochenende bieten wir Ihnen zusätzlich unseren Service für Immobilienbewertungen, Objektbesichtigungen und das Persönliche-Kennenlernen.

Hinsichtlich des Objektes sind wir auf die Auskünfte der Eigentümer und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann für das Objekt keine Gewähr übernommen und für die Liquidität der Vertragspartner nicht gehaftet werden.

Sie möchten Ihre Immobilie auch professionell vermarkten lassen?

- Nutzen Sie unseren kostenfreien Service und lassen den aktuellen Wert Ihrer Immobilie durch einen unserer Immobilienspezialisten schätzen.
- Optimieren Sie die Verkaufschancen Ihrer Immobilie, indem wir einen speziell auf Ihr Objekt abgestimmten Vermarktungsplan erstellen.
- Nutzen Sie unser hervorragendes, bundesweites Netzwerk um Ihnen Kaufinteressenten zeitnah zuzuführen. 100te Interessenten warten auf Sie!

Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Zentrale Münsterland: Tel.: 0251 - 39 444 998

Zentrale Ruhrgebiet: Tel.: 0234 - 58 13 05

Lage

Diese besondere Immobilie befindet sich in der gemütlichen Altstadt von Waltrop.

Fussläufig erreichbar sind verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Sportclubs und der Stadtpark.

Auch Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar.

Waltrop liegt am Nordrand des Ruhrgebiets, nicht weit von den Zentren Dortmund und Essen entfernt und durch die nahe Anbindung an das Autobahnnetz absolut schnell zu erreichen. Die Stadt mit ihren rund 30.000 Einwohnern ist Brücke zwischen der Kernzone des urbanen Industriegebietes und des ländlichen Münsterlandes.

Grüne Geh,- und Radwege laden zu ausgedehnten Touren entlang der Kanäle oder Felder ein.

Das abwechslungsreiche Kulturangebot, ein lebendiges Vereinsleben und das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Parkfest verleihen der fast schon familiär anmutenden Kleinstadt ihren Charme.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Terrasse vor dem Haus

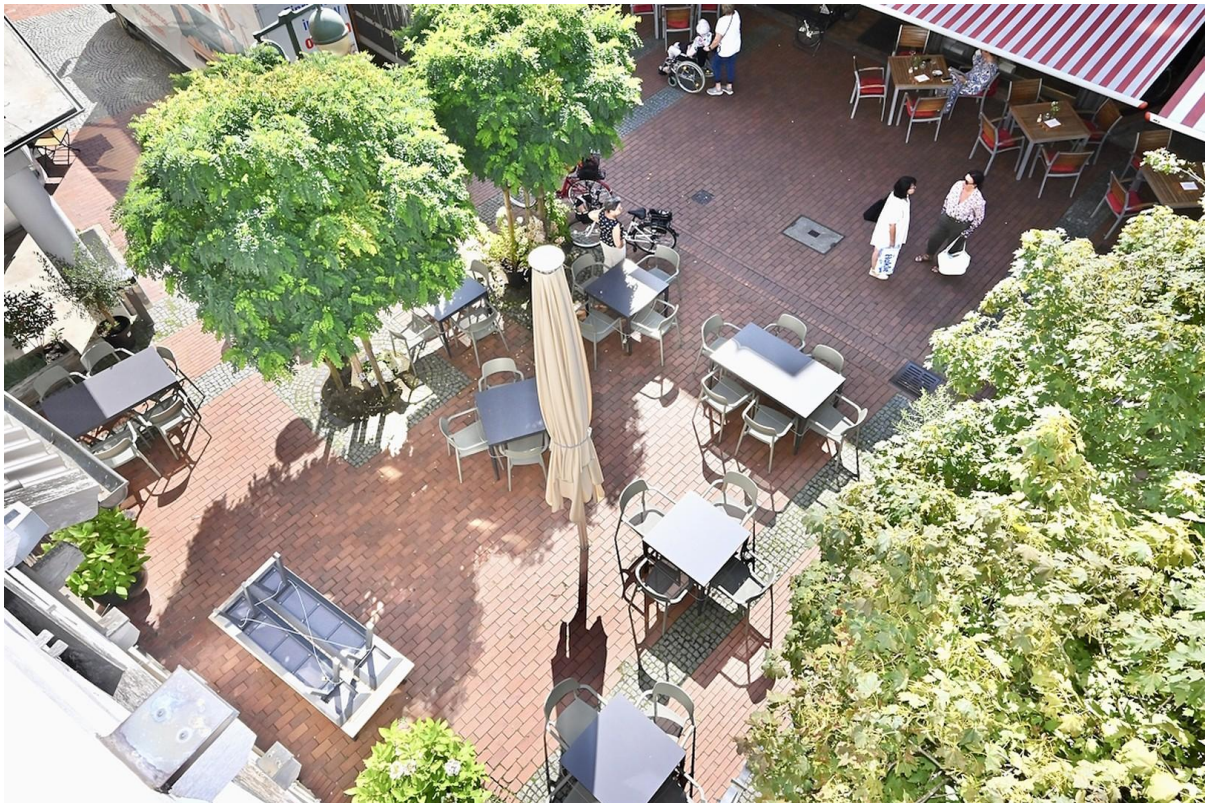


Dachterrasse

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Gebäude



Vogelperspektive Terrasse

Exposé - Galerie



Restaurant



Restaurant

Exposé - Galerie



Restaurant



Restaurant

Exposé - Galerie



Restaurant



Restaurant

Exposé - Galerie



Restaurant



Küche 1. OG

Exposé - Galerie



Wohn-/Arbeitszimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Durchgangszimmer 1. OG



Durchgangszimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Maisonettewohnung



Wohnzimmer Maisonettewohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gusseisen-Kamin



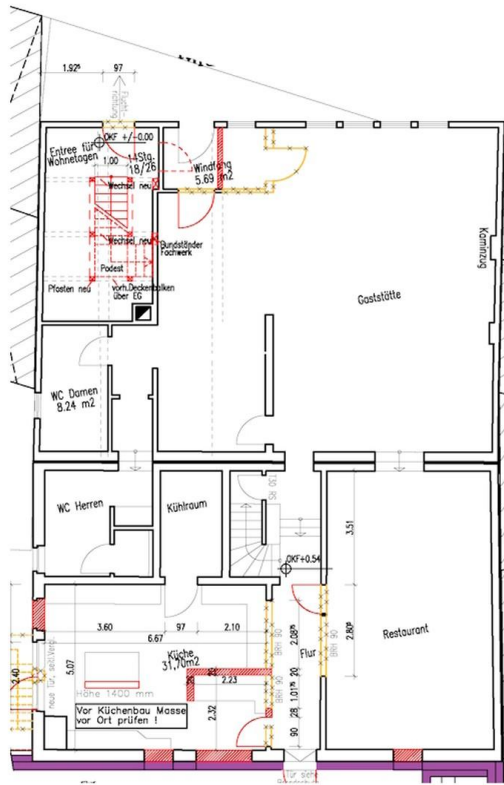
Blick Spitzboden Maisonnettewhg

Exposé - Galerie

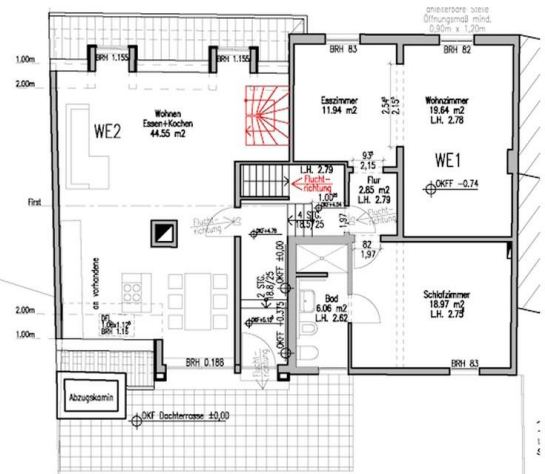
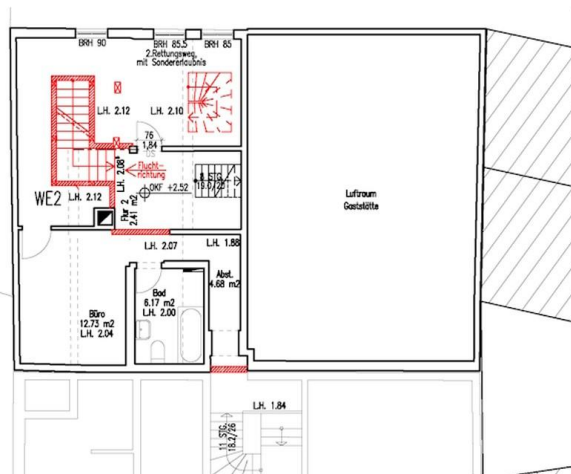


Schlafzimmer Fitness Maisonett

Exposé - Grundrisse

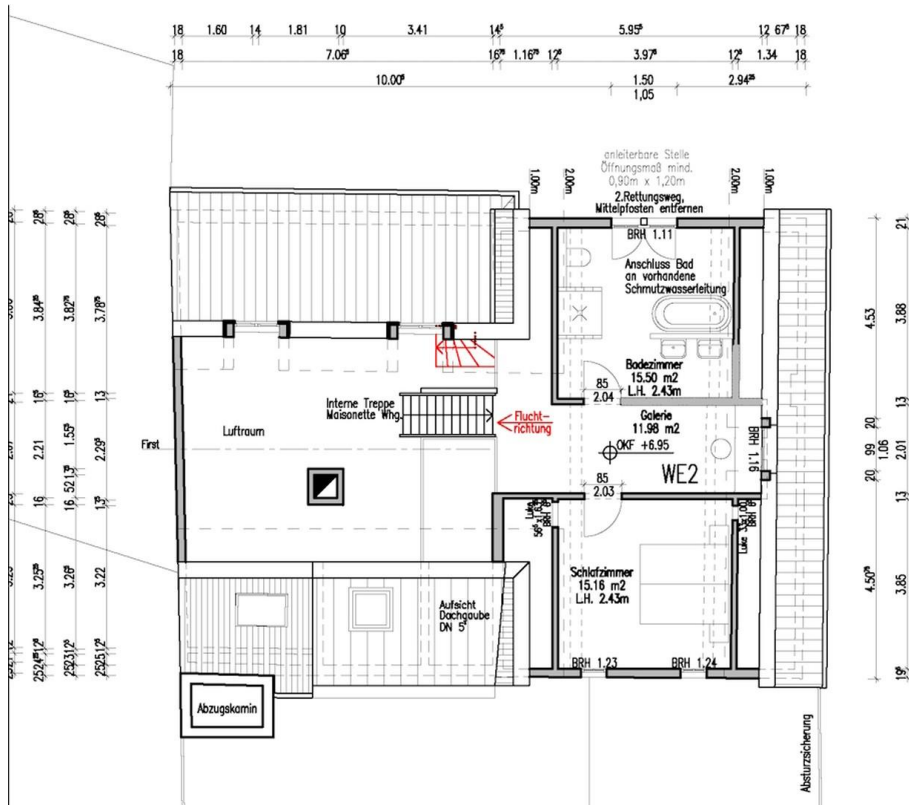


Grundriss EG



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG