

Exposé

Einfamilienhaus in Blankenheim

Wohn- und Geschäftshaus in Blankenheim (Ahr) - WOHNEN - ARBEITEN - VERMIETEN - mit Flair



Objekt-Nr. **OM-316180**

Einfamilienhaus

Verkauf: **281.500 €**

Ansprechpartner:
Eigentümergeinschaft Kastenholz

Bahnhofstraße 14
53945 Blankenheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	2.020,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	173,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	1.002,66 m ²	Stellplätze	28
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus in Blankenheim (Ahr). Das Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug 2.020 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 61 m an die "Bahnhofstraße" (Kreisstraße 69) und ist ca. 34 m tief. Das Grundstück ist geneigt. Das Grundstück ist in solider Massivbauweise mit einem Wohnhaus, einem Büro-, Verkaufs- und Lagergebäude, einem Mehrzweckgebäude und einem Werkstattgebäude bebaut. Das Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluß. Ferner sind zwei Gasanschlüsse vorhanden. Das Wohnhaus ist vollunterkellert, einseitig angebaut, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Das Kellergeschoss des Wohnhauses ist in südöstliche Richtung offen erstellt. Im Kellergeschoss sind eine integrierte PKW-Garage und ein Hausanschlussraum vorhanden. Das Büro-, Verkaufs- und Lagergebäude befindet sich zwischen dem Wohnhaus und dem Mehrzweckgebäude. Es ist vollunterkellert, eingeschossig mit flach geneigtem Dach erstellt. Das Kellergeschoss des Gebäudes ist ebenfalls in südöstliche Richtung offen erstellt. Im Erdgeschoss befinden sich Lager- und Verkaufsräume sowie Büroräume. Im Untergeschoss befinden sich zwei Großgaragen. Das Mehrzweckgebäude ist vollunterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, als Lager- oder Versammlungsräume nutzbar, erstellt. Das Kellergeschoss des Mehrzweckgebäudes ist in südöstliche Richtung offen erstellt. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Werk-/Garagenhallen mit Hausanschlussraum. Bei dem Werkstattgebäude handelt es sich um eine freistehende, eingeschossige, Lager-/Werkhalle mit Zwischendecke. Parkflächen und Stellplätze sind vorhanden. Die Baujahre der Gebäude stellen sich wie folgt dar:

Wohnhaus 1959/1960

Büro-, Verkaufs- und Lagergebäude 1959/1960

Mehrzweckgebäude 1974

Werkstattgebäude 1974

Ausstattung

Ausstattung, Objekt und Lage werden in einem aktuellen Gutachten zum Verkehrswert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ausführlich dokumentiert. Darin enthalten sind alle verkaufsrelevanten Daten umfassend u.a. die Gebäudedaten und Baubeschreibung einschließlich aller Grundrisse und Bilder der einzelnen Objektbereiche und des Grundstücks im Anhang sowie Sach- und Rechtsmängel. Ausbau-, Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind vorhanden. Der Verkehrswert des genehmigten Objekts wurde auf Basis der Ertrags- und Vergleichswertverfahren ermittelt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses (teil-)sanierungsbedürftige Retro-Objekt der frühen 60er und 70er Jahre bietet sich idealerweise als Basis für selbständige Handwerker, sonstige Gewerbetreibende und private Investoren an, die Wohnen, Arbeiten und Vermieten unter einem Dach miteinander kombinieren möchten. Die vorhandene Infrastruktur und günstige Verkehrsanbindung, der benachbarte Eifelsteig sowie der kurze Fußweg zum historischen Ortskern des beliebten Quellortes der Ahr und malerischen Burgstädtchens runden das Gesamtbild dieses äußerst attraktiven Standortes anschaulich ab. Bei Kaufinteresse ist ein Liquiditätsnachweis einer Bank oder Versicherung erforderlich. Besichtigungen sind nach Rücksprache möglich. In das Verkehrswertgutachten kann Einsicht genommen werden. Der Kaufpreis ist verhandelbar. Die OM-Anzeige 316180 für das hier angebotene Objekt endet am 17.11.24.

Lage

Das Grundstück liegt am Rande des Kernortes Blankenheim, an der "Bahnhofstraße" (Kreisstraße 69), ca. 600 m vom Ortskern von Blankenheim entfernt. Die Gemeinde Blankenheim hat einschließlich aller Ortsteile ca. 8.300 Einwohner. Die Gemeindeverwaltung

befindet sich in Blankenheim. Die Kreisstadt Euskirchen ist ca. 35 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind in Blankenheim vorhanden. Kindergärten, Grundschulen sowie eine Gesamtschule sind in Blankenheim vorhanden. Die Autobahnauffahrt "Blankenheim" auf die Bundesautobahn 1, Richtung Köln, ist in ca. 4,5 km Entfernung gelegen. Die Bundesstraßen 51 und 258 verlaufen nördlich, in ca. 750 m Entfernung. Die Bundesstraße 51 stellt die Verbindung von Euskirchen in Richtung Bitburg dar. Die Bundesstraße 258 stellt die Verbindung von Schleiden nach Mayen dar. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Blankenheim-Wald, in ebenfalls ca. 4,5 km Entfernung, zu erreichen. Das Gewerbegebiet ist ca. 1,5 km entfernt. Der zentrale Busbahnhof Blankenheim ist ca. 100 m von dem Grundstück entfernt. Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise und Gewerbebetrieben zusammen. Weiterhin sind umliegend Holzungsflächen vorhanden. Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	236,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Hofseite