

# Attraktive Kapitalanlage aus ehem. GaLa-Betrieb und 3 Wohneinheiten

Neufelder Straße 169  
47509 Rheurdt



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	475.000,- €
-----------	-------------

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	305 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.944 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Baujahr	1913
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial oder benötigen einen geeigneten Standort für Ihren Betrieb? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige!

Auf einem fast 3.000m<sup>2</sup> großen Grundstück steht hier ein ehemaliger Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit drei zusätzlichen, vermieteten Wohneinheiten zum Verkauf. Zwei Gebäude, bestehend aus Haupt- und Vorderhaus, bilden das Herzstück dieses Objektes. Eine großzügige, überdachte Lagerfläche ergänzt die angebotene Wohn- und Gewerbefläche. Hinzu kommen mehrere Freiflächen, die ebenfalls bebaut werden können. Ein An- bzw. Umbau ist hier genauso möglich wie der Bau von Garagen. Eine Anfrage zum Schließen einer Baulücke kann bei der Gemeinde Rheurdt eingereicht werden.

Insgesamt bietet Ihnen Ihre Kapitalanlage eine Wohnfläche von ca. 225m<sup>2</sup> zzgl. anteiligen Terrassenflächen – aufgeteilt auf drei Wohneinheiten sowie ca. 80m<sup>2</sup> Gewerbe- und ca. 250m<sup>2</sup> überdachte Lagerfläche (Nutzfläche). Alleine die bereits bestehenden Wohneinheiten bieten Ihnen eine attraktive Soll-Miete von ca. 1.500€ monatlich. Damit tragen die Wohneinheiten einen Großteil der Zinsbelastung.

Die Gebäude wurden ab 1913 in einer grünen Lage von Rheurdt im beliebten Ortsteil Neufeld – unmittelbar zwischen Vluynd und Tönisberg gebaut. Sie wurden seither fortlaufend Instand gehalten, sodass eine Nutzung und Übernahme der Mieter ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Mehr hierzu in unserem Expose...

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten mitten in der Natur zwischen Vluyn und Tönisberg leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Neufelder Straße, der Verbindungsstraße der Städte Neukirchen-Vluyn und Kempen zwischen Stadtteilen Vluyn und Tönisberg im beliebten Neufeld. Das Zentrum von Tönisberg beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend aus zahlreichen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen sowie insbesondere Feldwegen. Das Wohngebiet bzw. Neufeld kann als sehr gepflegt und extrem naturnah beschrieben werden. Speziell die angrenzenden Fußwege mit zahlreichen Grünflächen sind beliebt für Spaziergänge.

Im Zentrum Tönisbergs finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto befindet sich z.B. schon in ca. 1,7km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,7km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie das Hospital zum Heiligen Geist in Kempen (ca. 11km) oder das St. Bernhard-Hospital in Kamp-Lintfort (ca. 9km).

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in wenigen 100 Metern. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 1,7km Entfernung, eine Grundschule (Gemeinschaftsgrundschule Tönisberg) in ca. 2km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in Neukirchen-Vluyn in ca. 4,3km.

Die ersten Busverbindungen (u.a. 7) – u.a. Richtung Krefeld/Kempen bzw. Neukirchen-Vluyn/Moers – stehen am Wolfsbergweg Rheurdt in ca. 100m bereit. Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bus und Bahn durch Neukirchen-Vluyn bzw. Kempen. Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen (z.B. 076, 7, 912, 929, SB10) an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden.

Die Autobahnauffahrt der A40 befindet sich in ca. 5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege und bietet eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 20 Min. oder Mönchengladbach 35 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg 20 Min. oder Essen 35 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 30 Minuten Fahrweg (ca. 35 Kilometer). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in ebenfalls 30 Minuten zu erreichen.

Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen, Feldern und Wäldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere die direkte Umgebung zum Großen Parsick bzw. Niepkanal bezeichnet werden.

## Ausstattung

Büro/Gewerbe:

- Großzügiges und beleuchtetes Vordach sowie Vorder- und Hinterausgang
- Fliesen- und Laminatböden sowie doppelverglaste Holzfenster
- Tapezierte und hell gestrichene Wände sowie mit Holz abgehängte Decken
- Geflieste Badezimmer (mit Dusche und Fenster)
- Kleine Küchenseite inkl. Einbauküche
- Separater Aufenthaltsraum mit vollständig modernisiertem Bad mit Dusche und Fenster
- Umwidmung von Gewerbe- in Wohnfläche sowie Grundrissanpassung möglich

Wohneinheiten:

- Parkett-, Laminat und Fliesenböden – je nach Wohneinheit und Raum
- Tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
- Doppelverglaste Holzfenster mit Fensterläden
- Zeitlose weiße sowie Innentüren aus Echtholz
- Direkter Zugang von den Wohnzimmern zu den Terrassen und Gärten
- Geflieste Badezimmer mit Badewannen und Fenster, eine Wohnung mit Sauna
- Echtholztreppe sowie eine Wohnung mit Empore

#### Garten/Außenanlagen:

- Umlaufende, gepflegte Außenanlagen sowie Grundstücksbereiche
- Modern angelegte Gärten inkl. Einfriedungen, Wegen und mehr
- Hochwertig gepflasterte Terrassen mit ausreichend Platz und teil mit Überdachungen
- Großzügige Grundstücks- und vor allem Rasenfläche sowie zwei Gartenhäuser und Brunnen
- Teich, Bepflanzungen, Bäume, Büsche und mehr
- Direkter Zugang von mehreren Teilen des Grundstücks, Eingangsbereich, Wohnzimmer
- Zahlreiche Umbau- und Gestaltungsmöglichkeiten (Pool, Spielplatz etc.)

#### Sonstiges (Gebäude, Nutzflächen etc.):

- Zwei Gebäude (Haupthaus und Vorderhaus) mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss
- Massivbauweise mit Putzfassade und weißem Anstrich
- Heizungshaus mit Gasheizung (Baujahr 2021) und Solaranlage
- Mehrere Zufahrten zum Grundstück und Zugänge zu den einzelnen Wohneinheiten
- Diverse Lager- und Abstellflächen (überdacht)
- Mehrere Garagen und PKW-Außenstellplätze
- Weitere Anbauten, Garagen und Stellflächen möglich

## Sonstiges

#### Mietaufstellung:

1. Büro/Gewerbe (EG Haupthaus+Lager): • Ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 27m<sup>2</sup> optional, ca. 230m<sup>2</sup> Nutzfläche (Lager überdacht), Stellplätze • Aktuell Eigennutzung, Umwidmung von Gewerbe- in Wohnfläche möglich
  2. Wohnung 1 (OG+DG Haupthaus): • Ca. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse/Garten, Abstellraum, Sauna, Stellplatz optional • 450€ Kaltmiete, 210€ Nebenkosten
  3. Wohnung 2 (EG+DG Vorderhaus) • Ca. 105m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 200m<sup>2</sup> Terrasse/Garten, Teilkeller, Gartenhaus, Stellplatz optional • 550€ Kaltmiete, 270€ Nebenkosten
  4. Wohnung 3 (Einliegerwohnung EG Vorderhaus): • Ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 70m<sup>2</sup> Terrasse/Garten, Empore, Stellplatz optional • 300€ Kaltmiete, 160€ Nebenkosten
  5. Weitere Anbaumöglichkeiten sowie Optionen für weitere Garagen
- Soll-Miete: 21.960€ p.a. zzgl. Nutzfläche und Stellplätze • Ist-Miete: 15.600€ p.a. zzgl. Gewerbe und Stellplätze
- Hinweis: Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Neufelder Straße 169  
47509 Rheurdt



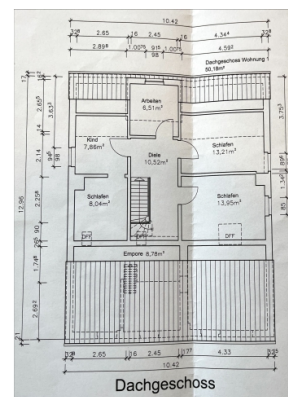
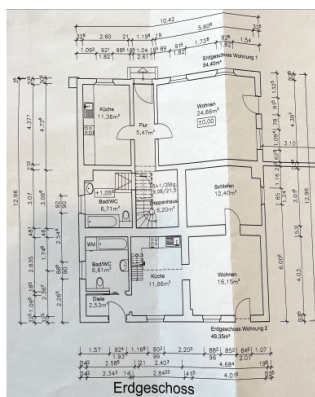
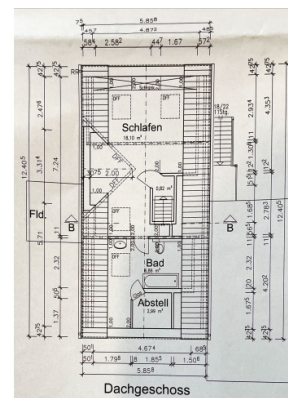
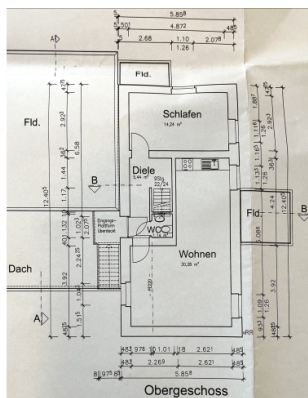
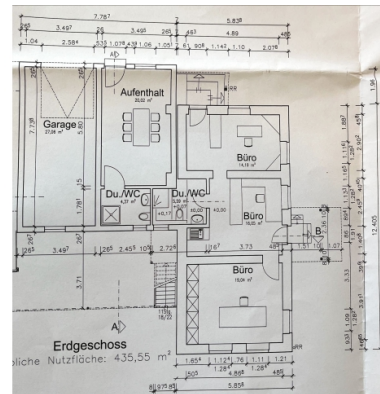
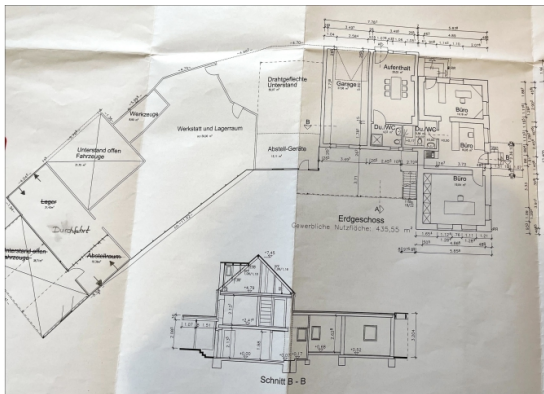


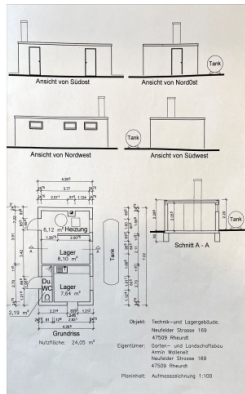












## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)