

Bergneustadt

# Gewerbeobjekt und Wohnhaus in zentraler Lage: Investitionsmöglichkeit mit Potenzial

CODICE OGGETTO: 25131014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 497.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25131014                             |
| Superficie netta    | ca. 124 m²                           |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1892                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 497.000 EUR                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 63 m²                                                                       |
| Superficie commerciale | ca. 63 m²                                                                       |
| Superficie affittabile | ca. 187 m²                                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



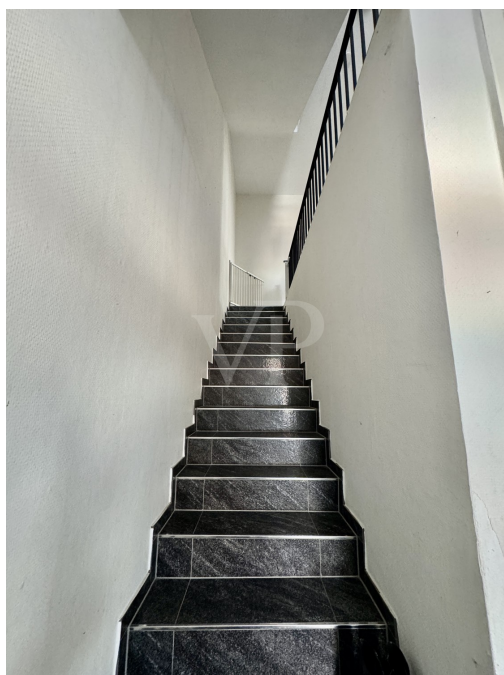
CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



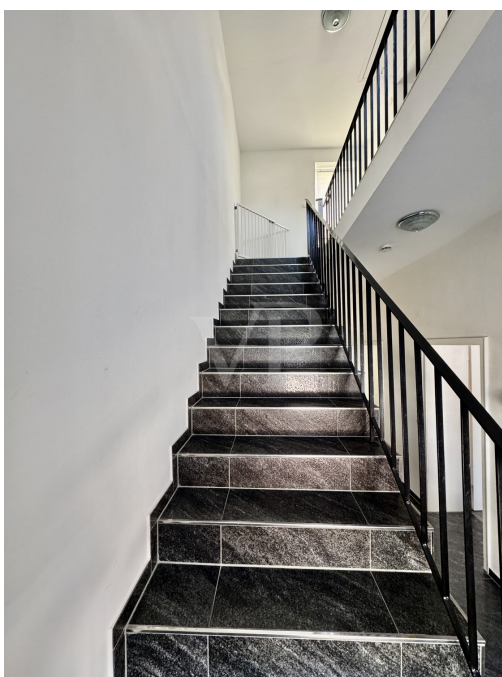
CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

## Una prima impressione

Gewerbeobjekt in zentraler Lage: Investitionsmöglichkeit mit Potenzial In einer der zentralsten Lagen von Bergneustadt erwartet Sie ein besonderes Wohn- und Geschäftshaus, das durch seine moderne Gestaltung und umfassende Sanierung in den letzten zwei Jahrzehnten überzeugt. Ursprünglich im Jahr 1892 erbaut, erhielt das Gebäude eine umfassende Modernisierung, die 2015 abgeschlossen wurde, bei der unter anderem Wände gestrichen sowie teilweise verputzt und neue Fußböden verlegt wurden. Das Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und eine Gewerbefläche von 63 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 401 m<sup>2</sup>. Es bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein modern ausgestattetes Badezimmer. Die Ausstattung der Immobilie ist von guter Qualität, wobei eine Zentralheizung für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten sorgt. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich derzeit ein traditionelles Reisebüro, das über eine gute Kundenfrequenz in dieser zentralen Lage verfügt. Dieses Geschoss bietet ideale Möglichkeiten für Gewerbetreibende, ob zur Fortsetzung der bestehenden Nutzung oder für eine Umgestaltung nach Ihren Vorstellungen. Im Ober- und Dachgeschoss liegt die modernisierte Hauptwohnung des Hauses. Diese bietet neben den drei Schlafzimmern genug Raum zur individuellen Nutzung. Ein besonderes Highlight ist der Balkon sowie die große, überdachte Terrasse, die zusätzliche Wohnqualität bieten. Für Familien mit Kindern oder einfach zur Entspannung ist der große Spielgarten besonders attraktiv. Ergänzend zu den Wohnbereichen befindet sich im Kellergeschoss ein modernisierter Aufenthaltsraum, der sowohl für Kinder als auch für Erwachsene vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Spiel- und Freizeitbereich oder als Rückzugsort – dieser Raum ergänzt das durchdachte Raumkonzept wunderbar. Mit Blick auf die Flexibilität der Immobilie sei erwähnt, dass das Haus mit geringem Aufwand in ein Dreiparteienhaus umgestaltet werden kann, was zusätzliche Optionen für Investoren oder Familien bietet, die generationenübergreifend leben möchten. Die zentrale Lage des Hauses in Bergneustadt sorgt für eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem und macht alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Dieser Standort ist sowohl für Privatleute als auch für Geschäftsleute aufgrund der Synergie zwischen Wohn- und Geschäftsbereichen von großem Vorteil. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses modernisierte Wohn- und Geschäftshaus in Bergneustadt bietet. Lassen Sie sich von der gelungenen Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung inspirieren und entscheiden Sie sich für eine Immobilie, die Ihnen viele Optionen für die Zukunft bietet. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

**CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

## Dettagli dei servizi

gepflegtes sehr bekanntes Ladenlokal (Reisebüro)

zur Zeit eine große Wohneinheit mit Balkon, Terrasse und Spielgarten

Garage

kein Sanierungsstau

historische Fassade, die im Rahmen der Städtischen Sanierungsmaßnahmen

sanierungstechnisch eine Unterstützung erfährt

Möglichkeit ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einem Ladenlokal daraus zu machen

**CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler Lage in Bergneustadt. Bergneustadt mit seinen ca. 20.000 Einwohnern ist optimal gelegen zwischen der naheliegenden A 45 (Sauerlandlinie) und der A 4 Richtung Köln. So fahren Sie in Richtung Olpe nur ca. 20 Minuten und in Richtung Köln nur ca. 35 Minuten. Insgesamt gehören zu Bergneustadt 22 zugehörige Ortschaften. Eine wunderschöne historische Altstadt, als auch ein modernes Ortszentrum umgeben die Immobilien. Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie ( Modeläden, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Schmuckläden, etc.), ebenfalls sind im Stadtzentrum diverse Gastronomiebetriebe vorhanden, so dass auch fußläufig für das leibliche Wohl gesorgt ist. Ein Ärztehaus nicht weit entfernt rundet das alles noch ab. Was das Freizeit- und Sportangebot hier angeht, so hat auch hier Bergneustadt viel zu bieten. Ein wunderbares Freibad, ein naheliegender Motorsportflughafen, als auch die Aggertalsperre mit Ihren zahlreichen Wassersportmöglichkeiten, rundet das ganze noch ab. Selbstverständlich sind auch hier alle Schulformen vertreten!

**CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach

**Tel.:** +49 2261 - 30 55 79 0

**E-Mail:** [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)