

Gelegenheit SCHAFFT EIGENHEIM



***Provisionsfrei für
Käufer* Wohn- und
Geschäftshaus in
TOP-Lage!**

**Wildeshauser Straße 27
26197 Großenkneten / Ahlhorn**

459.900,00 €



**Sandra Bührmann
Am Markt 1
49692 Cappeln (Oldenburg)**



- ca. 90 m² qm Wohnfläche
- ca. 900 m² qm Grundstück
- 2 Wohneinheiten
- Imbissbetrieb im Erdgeschoss

Daten

Kaufpreis	459.900,00 €
PLZ	26197
Ort	Großenkneten / Ahlhorn
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Grundstücksgröße	ca. 900 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 200 m ²
Gewerbefläche	ca. 110 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Gas
Stellplätze	5 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1991

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	149,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.08.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1991
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
ImmoNr	2026-00101
Verfügbar ab (Text)	sofort
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Angeboten wird ein Wohn- und Geschäftshaus, welches einen vermieteten Imbissbetrieb sowie zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss zu bieten hat.

Zur Gewerbeinheit: Der Gastraum ist einladend und liebevoll gestaltet und bietet ausreichend Platz für Stammgäste wie auch Laufkundschaft (ca. 30 - 35 Sitzplätze). Der Tresen mit dem dazugehörigen Servicebereich sind im Preis inbegriffen. Nicht im Preis enthalten sind bewegliche Möbel und die Küche.

Zu den Wohneinheiten: Im Obergeschoss befinden sich zwei kleine Wohnungen, die sich ideal als Betreiberwohnung oder zur Vermietung eignen. Durch die Kombination aus Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss ist das Objekt besonders

interessant für Selbstnutzer oder Kapitalanleger.

Das Gebäude wurde im Jahr 1991 errichtet und bietet eine gelungene Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnen. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 220 m² und verteilt sich auf Gewerbe- sowie Wohnflächen.

In den letzten drei Jahren wurde das Objekt umfangreich renoviert, wodurch sich das Gebäude in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand befindet. Sowohl die Haupteingangstür als auch die Seitentür wurden inzwischen erneuert.

Dank der zentralen Lage in Ahlhorn sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen sowie Ver-

kehrsanbindungen schnell erreichbar. Das Objekt bietet somit eine attraktive Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Investitionspotenzial.

Dieses Grundstück befindet sich in einem Sanierungsgebiet. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie auf der Homepage der Gemeinde Großenkneten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Ahlhorn, einem gefragten Ortsteil der Gemeinde Großenkneten im Landkreis Oldenburg. Die Lage überzeugt durch eine gut entwickelte Infrastruktur sowie kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Gastronomie und weitere Dienstleistungen sind in der näheren Umgebung erreichbar und bieten sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende attraktive Rahmenbedingungen.

Durch die verkehrsgünstige Anbindung sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte der Region bequem erreichbar. Gleichzeitig sorgt das gewachsene Umfeld mit wohngepägten Bereichen, Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten für eine angenehme Balance zwischen Alltag und Freizeit. Die Kombination aus Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und etabliertem Umfeld macht den Standort besonders interessant für ein Wohn- und Geschäftshaus.

Ausstattung Beschreibung

- Neue Eingangstüren
- funktionaler Tresen
- Fußboden erneuert
- Heizkörper erneuert
- Wohnungen renoviert
- Treppenhaus renoviert

Sonstige Angaben

Das Haus wird ohne bewegliches Mobiliar und Küche verkauft. Der Tresen mit dem dazugehörigen Servicebereich bleiben bestehen und sind im Kaufpreis enthalten.

Mieteinnahmen brutto je Einheit:

Gewerbe / Imbiss = 1.500,00 €

Wohnung 1 ca. 30 m² = 180,00 €

Wohnung 2 ca. 60 m² = 740,00 €

Das Grundstück befindet sich in einem Sanierungsgebiet. Beachten Sie hierzu die entsprechenden Angabe der Gemeinde Großenkneten.

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer bzw. Dritten. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.



Speiseraum im Eingangsbereich



Speiseraum



Theke Gastseite



Theke ServiceSeite



Grundriss EG



Grundriss DG

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Sandra Bührmann

Am Markt 1
49692 Cappel (Oldenburg)

Telefon: +49 4478 950628

E-Mail: wohnglueck@vbeec-immobilien.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.