

# Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen

## IMMOBILIEN NILKENS - Seit 28 Jahren



[www.nilkens-immo.de](http://www.nilkens-immo.de)

47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Verkaufsfläche: 61,13 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 75,82 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 164775598



### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens  
Herr Marco Nilkens  
E-Mail: [nilkens.immo@t-online.de](mailto:nilkens.immo@t-online.de)  
Tel: +49 2151 700297  
Fax: +49 2151 700594  
Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Nebenkosten:	270,00 EUR pro Monat oder pro m <sup>2</sup> (entsprechend der Angabe bei der Miete)
Verfügbar ab:	nach Absprache
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	5 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	15 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	30 Min.
Objektart:	Laden
Baujahr:	1997
Objektzustand:	Gepflegt
Etage(n):	0
Anzahl der Parkflächen:	3
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	128,56 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1997
Qualität der Ausstattung:	Normal
Schaufensterfront:	3,40 m
Bodenbelag:	Laminat
Kaution:	2550 Euro

Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt.

Der guten Ordnung halber möchten wir darauf hinweisen, dass wir durch dieses Exposé unsere Dienste als Makler anbieten. Wenn der Kaufinteressent, z. B. dadurch, dass er sich mit uns auf Grund dieses Exposés in Verbindung setzt, hiervon Gebrauch macht, berechnen wir ihm bei Abschluss des Kaufvertrages eine Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des vereinbarten Kaufpreises.

# Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen



47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt:	Kauf
Verkaufsfläche:	61,13 m²
Gesamtfläche:	75,82 m²
Kaufpreis:	209.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein attraktives Ladenlokal mit moderner Ausstattung innerhalb eines ansprechenden Mehrfamilienhauses mit insgesamt 2 Gewebeneinheiten im Erdgeschoss.

Das Mehrfamilienhaus wurde erstellt in grundsolider Massivbauweise mit

- drei Vollgeschossen
- ausgebautem Dachgeschoss
- 9 Wohneinheiten
- 2 Gewebeneinheiten im Erdgeschoss
- ansprechender Außenfassade
- Vollunterkellerung mit 13 Tiefgaragen-Stellplätzen sowie
- separaten Stellplätzen.

Es handelt sich bei unserem Angebot um die Gewebeneinheit im Erdgeschoss links, in perfekter Lage inmitten der Fußgängerzone von Willich-Anrath..

Das Ladenlokal darf nicht genutzt werden zu gastronomischen Zwecken, als Imbiss- oder Spielhallenbetrieb!

## Ausstattung:

Die Räumlichkeiten verfügen über eine ca. 3,40 m lange, schicke Glas-Schaufensterfront mit Doppelverglasung, einen separaten Eingang direkt an der Fußgängerzone sowie einer eigenen Lüftungsanlage.

Die Aufteilung besteht aus einem Großraum mit anliegender Küche inklusive Einbauküche und einem Hauswirtschaftsraum mit Wasch- und Sanitäreinrichtung.

Die Böden wurden mit Laminat und Fliesen verlegt, die Decken abgehängen.

Zur Zeit als Barbiershop vermietet, kann das Ladenlokal nach Absprache mit dem jetzigen Mieter zeitnah übernommen werden.

Den hauseigenen, zur Gewebeneinheit dazugehörigen Tiefgaragen-Stellplatz erreicht man praktikabel über das zentrale Treppenhaus, ebenso beide PKW-Stellplätze.

Bei weiteren Fragen kontaktieren Sie uns gerne!

## Lage:

Willich-Anrath befindet sich im Städtedreieck Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld und bietet gleichermaßen sowohl Geschäftsleuten als auch Anwohnern ein ideales Umfeld zum Arbeiten und Leben.

Alle wichtigen Einrichtungen sind durch die Ortskernlage und gute Infrastruktur schnell erreicht (diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bank & Sparkasse, Bäcker, Restaurants, Cafés. etc.).

Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasien befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso medizinische

Einrichtungen wie Arztpraxen, Physiotherapie usw.

Die Ortschaft zeichnet sich durch ländliche Ruhe und dennoch günstige Verkehrsanbindungen mit einem hervorragend ausgebauten Autobahnnetz aus. Die Bundesautobahnen A 61, A 52, A 57 und A 44 Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach, ins Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande und Belgien sind in nur wenigen Minuten, der Flughafen Düsseldorf-International sowie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 25 Autominuten erreicht.

Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet.

In dieser Region findet man Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen auf zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis sowie im Naherholungsgebiet „Krefeld-Forstwald“. Diverse Sportvereine und das Freizeitbad „De Bütt“ in Willich bieten weitere Freizeitgestaltung.

Kulturelle Veranstaltungen bieten sich im Schloss Neersen, sehr beliebt und überregional bekannt sind im besonderen die Neersener Schlossfestspiele.

Die Nähe zu den umliegenden Großstädten bietet ein weiteres, breitgefächertes Angebot an guter Gastronomie, Theater und vielfältigen Freizeitgestaltung (Schwimmbad, Golf, Tennis, Reitsport u. a.) und runden den hohen Wert an Lebensqualität ab.

## Sonstiges:

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:

- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
- Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen, Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
- Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten Marketingkonzeptes
- Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und Außenaufnahmen
- Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller Besichtigungsrundgang (optional)
- Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten
- Marketing on- und offline (relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
- Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
- Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen / Vermeidung von "Besichtigungstourismus"

## Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen



47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt:	Kauf
Verkaufsfläche:	61,13 m²
Gesamtfläche:	75,82 m²
Kaufpreis:	209.000,00 EUR

- Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen
- Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
- Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
- Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss
- Übergabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Büro KREFELD  
Camensstr. 71  
47807 Krefeld  
Tel. 0 21 51 / 70 02 97  
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS  
Blaumeisenweg 37  
47918 Tönisvorst  
Tel. 0 21 51 / 70 02 97  
(unselbständige Zweigstelle)

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



Vorderansicht (EG links)



Vorderansicht (EG links)

## Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen



47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt:	Kauf
Verkaufsfläche:	61,13 m²
Gesamtfläche:	75,82 m²
Kaufpreis:	209.000,00 EUR



Gewerbereinheit (EG links)



Fußgängerzone



EG Ladenlokal



EG Ladenlokal

# Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen



47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Verkaufsfläche: 61,13 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 75,82 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR



EG Ladenlokal



EG Küchenbereich



EG Küchenbereich



2 Stellplätze

## Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen



47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Verkaufsfläche: 61,13 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 75,82 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR



2 Stellplätze



2 Stellplätze



Tiefgaragen-Einfahrt



Tiefgaragen-Stellplatz

Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen



47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Verkaufsfläche: 61,13 m²  
Gesamtfläche: 75,82 m²  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR

Nutzflächenberechnung

Teil A - Läden:

Laden 1:

Verkaufsraum:  $\frac{0,75 \times 1,34 + \frac{5,06 + 4,90}{2} \times 8,03 + \frac{4,55 + 4,77}{2} \times 4,72}{2} \times 0,97 = 61,13 \text{ qm}$

Lager:  $\frac{3,52 \times 3,11 + \frac{1,25 + 1,37}{2} \times 1,56 + \frac{1,40 + 1,55}{2} \times 1,45}{2} \times 0,97 = 10,63 \text{ "}$

WC:  $\frac{1,25 + 1,37}{2} \times 1,56 + \frac{1,40 + 1,55}{2} \times 1,45 \times 0,97 = 4,06 \text{ "}$

Laden 1 gesamt:  $61,13 + 10,63 + 4,06 = 75,82 \text{ qm}$

Fläche Ladenlokal 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: 128,56 kWh/(m²·a)

Registriernummer: 2 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 128,56 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 141,41 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]: 128,56 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2017 - 31.12.2017	Erds gas L	1,10	132796,90	28736,00	104060,90	1,21
01.01.2016 - 31.12.2016	Erds gas L	1,10	118611,90	28736,00	89875,90	1,17
01.01.2015 - 31.12.2015	Erds gas L	1,10	111967,80	28736,00	83231,80	1,19

Vergleichswerte Endenergie

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizesset in Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudeaußenfläche (A<sub>g</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandsdurchläufe, Warmwasser- oder Kältebräusche in kWh  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

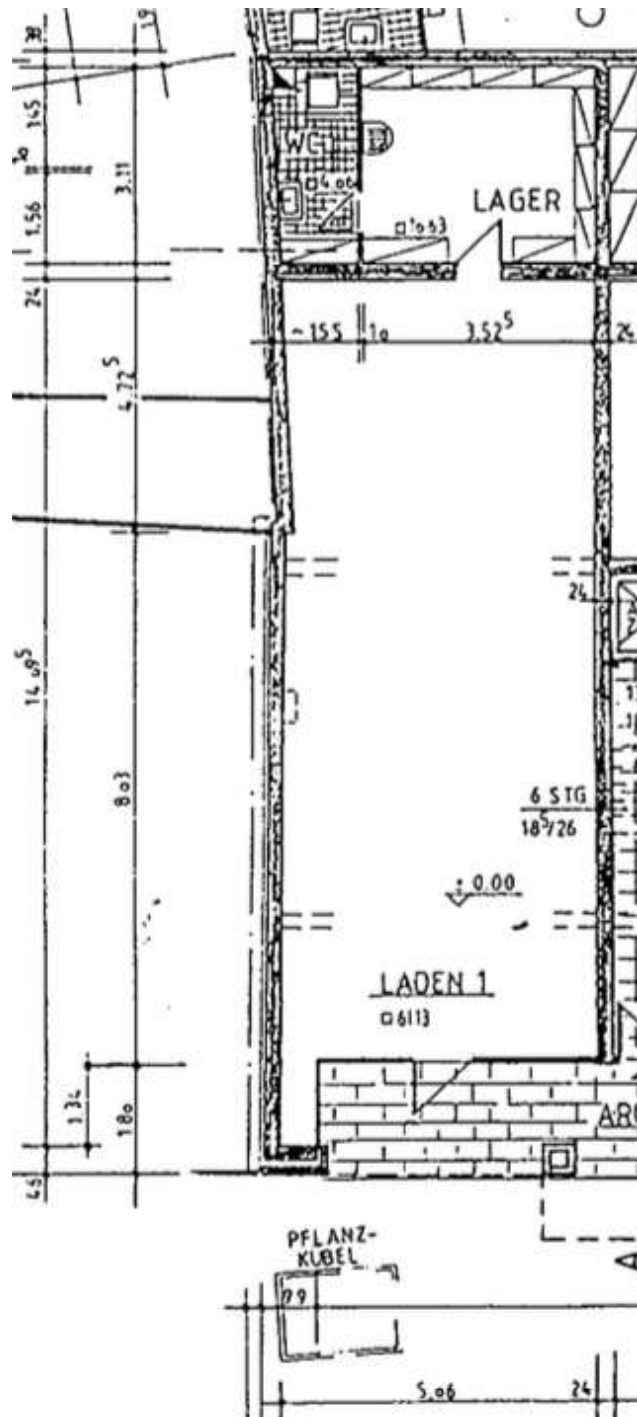
EnEV

Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen



47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt:	Kauf
Verkaufsfläche:	61,13 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	75,82 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	209.000,00 EUR



## Grundrissplan

## Ansprechendes Ladenlokal innerhalb der Fußgängerzone mit Tiefgaragen-Stellplatz + 2 PKW-Stellplätzen



47877 Willich

Miet-/Kaufobjekt:	Kauf
Verkaufsfläche:	61,13 m²
Gesamtfläche:	75,82 m²
Kaufpreis:	209.000,00 EUR

