

Exklusives Wohn- und Geschäftshaus Restaurant - Büro - Yoga - Ladengeschäft - Cafe

Objekt: 231482-1-WG • 34246 Vellmar / Obervellmar
495.000,00 €



Daten

ImmoNr	231482-1-WG
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	3 Freiplätze 1 Garage
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 250 m ²
Nutzfläche	ca. 250 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 240 m ²
Grundstücksgröße	ca. 580 m ²
Wohneinheiten	2
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	2
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1929
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe
Energieausweis gültig bis	23.07.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1929
wesentlicher Energieträger	Öl

Beschreibung

Es ist sehr schön, Ihnen dieses seltene Schmuckstück in Form eines Kaffeemühlenhauses aus dem Jahr ca. 1929 in Vellmar präsentieren zu können. In 2018 wurde viel Geschmack, Zeit und Geld investiert, um die ehemalige Bäckerei in eine atmosphärisch geschmackvolle und zeitgemäße Gewerbe-/Wohnimmobilie zu verwandeln, welche in großen Teilen auch wohnlich nutzbar ist.

Im Erdgeschoss mit ca. 120 m² befindet sich der neu gestaltete Beratungs-/ Verkaufsraum mit einem Theken-/Küchenbereich. Es wurden neue Schaufenster, Designböden und eine Akustikdecke mit einem professionellen Lichtkonzept eingebaut. Ein Gemälde des bekannten Künstlers Wolfgang Löwe verleiht dem Raum zusätzlich besonderen Charme. Des Weiteren gibt es eine Kundentoilette, einen Serverraum und die ehemalige Backstube dient als großzügiges Lager.

Die Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbebereich sind hier vielfältig und bieten Raum für individuelle Ideen.

Über ein liebevoll renoviertes Treppenhaus mit Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit ca. 85 m². Hier befinden sich derzeit drei Büros, eine Küche und ein Bad. Ein Büro hat

zudem Zugang zur Dachterrasse. Auch dieses Geschoss wurde geschmackvoll saniert und verfügt über Fischgrätparkett. Die Räumlichkeiten können ohne große Veränderungen auch als Wohnräume genutzt werden.

Das Dachgeschoss mit ca. 45m² verfügt über vier weitere Räume. Diese müssen noch renoviert werden. Dafür wurden schon neue Zuleitungen für Elektro und Heizung ins Dachgeschoss gelegt.

Das Haus ist unterkellert und bietet somit viel Lagermöglichkeit. Die Ölbrennwerttherme ist aus dem Jahr 2018.

Für den Außenbereich wurde ein Beleuchtungskonzept installiert. Zudem stehen Ihnen eine Garage und mehrere Außenstellplätze zur Verfügung.

Diese gelungene Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Geschäftsideen zu verwirklichen, Ihre Familie in der Nähe zu haben und Ihren Kunden ein außergewöhnliches Ambiente zu bieten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Vellmar mit seinem ländlich tradierten Charme und seiner städtischen Infrastruktur versteht sich als junge dynamische und moderne Stadt. Sie ist innerhalb weniger Jahre zur zweitgrößten Kommune im Landkreis und geographisch zu einem harmonischen Ganzen zusammengewachsen. Vellmar versteht sich als reine Wohnstadt und schließt sich im Kasseler Norden direkt an die Stadtgrenze an. Durch die Bundesstraße 7, die Straßenbahn und Haltestellen der Bundesbahn ist Vellmar an die regionale und überregionale Infrastruktur angebunden.

Vellmar verfügt über viele Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen und diverse Gastronomiebetriebe. Die Wege sind kurz und vieles kann fußläufig erreicht werden. Selbst das überdachte Einkaufszentrum „Herkules“ ist nicht weit entfernt. Das Objekt befindet sich zudem, nur durch einen

kurzen Fußweg erreichbar, direkt am Ahnepark.

Obwohl die Stadt Vellmar über das kleinste Gemarkungsgebiet (13,97 qkm) aller Städte und Gemeinden im Landkreis Kassel verfügt, ist immer noch Raum für diese 90.000 qm große Park- und Freizeitanlage geblieben. Der „Ahnepark“ bietet großzügige Seenlandschaften und eine Vielzahl sportlicher Möglichkeiten. Als Veranstaltungsort wie z.B. „Sommer im Park“ oder diversen Festlichkeiten wird er gerne genutzt.

Die Grundschule, ein Spielplatz und der Kindergarten Obervellmar sind nur wenige Minuten Fussweg entfernt. Das neue „Ärztzentrum“ befindet sich auf der anderen Straßenseite.

Ausstattung Beschreibung

- Kombination aus Arbeiten und Wohnen möglich
- Gewerbe und Wohnen haben getrennte Eingänge
- Zentrale Lage in Vellmar
- außergewöhnliche Gewerbeeinheit mit Theke
- Backraum als Lager oder anderweitig gewerblich nutzbar

- hochwertig in großen Teilen saniert
- neue Schaufenster und Türanlage
- Akustikdecke im Gewerbebereich
- neue Bäder im EG und OG
- Lichtkonzept in den Verkaufsräumen und im Außenbereich

- Ölbrennwertheizung aus 2018
- neue Fenster im Gewerbebereich teilweise im EG und im OG aus 2018 (Doppelverglasung)
- neue Rippenheizkörper EG und OG 2018
- 11 LAN-Anschlüsse im Haus
- Serverraum
- Fischgrätparkett
- Designböden aus 2018
- liebevoll renoviertes Treppenhaus
- 4 Räume als Ausbaureserve im Dachgeschoss,
- 1 Garage, mindestens 3 Aussenstellplätze

Sonstige Angaben

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K., wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K. zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent die Provision/Maklercourtage in Höhe von 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises an die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K. gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K. nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter oder aus dritten Quellen stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben, sowie der Maß- und Objektgenauigkeit von Grundrissen, 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 Zwischenver-

wertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung

Ihrer Immobilie?

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den
aktuellen Wert Ihrer Immobilie von uns be-
stimmen.

Bilder



Küchenbereich EG



Kunden WC



Treppenhaus



Flur OG



Bad OG



Waschtisch



Impressionen



Impressionen



Haus



Aussicht

Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Kurch
Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K.
Holländische Str. 76
34246 Vellmar

Telefon: 0561 83 09 19 31

Mobil: 0177 567 34 07

E-Mail: kurch@vellmar-immobilien.de

Web: www.vellmar-immobilien.de