

Exposé

Großes Fachwerkhaus mit vielseitigem Nutzungsangebot für soziale oder gewerbliche Zwecke, ergänzt durch ein Einfamilienhaus im Landhausstil und großzügige Nebengebäude.



Baujahr lt. Energieausweis:	1973
Gesamtgewerbefläche:	ca. 1.506 m ²
Zimmer:	15 / 2 Geschosse
Grundstück:	rd. 12.818 m ²
Zustand:	renovierungsbedürftig
Heizung/Primärenergieträger:	Zentralheizung / Heizöl
Energieausweis:	Bedarfsausweis Wärme: 349,90 kWh/(m ² ·a)
Bezugsfertig:	Nach Vereinbarung
Käuferprovision:	3,57 %
Kaufpreis:	1.190.000,00 Euro

Vermittlung: Heinz Verrieth

Kontakt: Maggie Quint

Telefon: 0151 14024751 oder 0170 9361528

E-Mail: heinz.verrieth@t-online.de

Die Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung zulässig.

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Fachwerkhaus

Dieses charmante Fachwerkhaus aus dem Jahr 1973 liegt nur etwa 5 km von Xanten entfernt. Einst beherbergte es eine Landfleischerei mit Verkaufs- und Gastronomiebereich sowie Büro- und Produktionsräumen.

Die solide Fachwerkbauweise und die weitläufigen Grün- und Freiflächen fügen sich harmonisch in die typische Landschaft des Niederrheins ein – ideal für vielfältige gewerbliche oder soziale Projekte oder eine private Pferdehaltung.

Die Gaststätte verfügt über eine großzügige Terrasse mit angrenzender Parkanlage. Ein künstlich angelegter Teich sowie eine historische römische Wasserleitung bereichern das Ambiente zusätzlich.

Dank der umliegenden Grünflächen und der ruhigen, naturnahen Umgebung eignet sich das Objekt optimal für eine Senioreneinrichtung oder eine ähnliche Institution. Durch gezielte und umfassende Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das volle Potenzial dieser Immobilie optimal ausschöpfen, wodurch ihr langfristiger Wert erheblich gesteigert wird.

Objektausstattung:

LKW-Zufahrt, ca. 50 Stellplätze, Gäste-WC, Kellerbereich, Abstellraum, Teeküche, Kantine oder Cafeteria, Swimmingpool.

Konstruktion und Bauweise:

- Massive Stahlbetonmauerwerkskonstruktion mit Holzfassade
- Betonfundamente und Mauerwerk als Außenwände
- Verkaufsbereich und Gaststätte mit massiver Fachwerkfassade aus Eichenholz

Gebäudeeigenschaften:

- Größtenteils unterkellert, inklusive eingebautem Schwimmbad
- Innenwände aus massivem Mauerwerk, teils tragend und teils nicht tragend
- Bodenbeläge aus Tonfliesen und teilweise Steinzeug

Dach und Fenster:

- Teilweise Ziegeldeckung, unterseitig massive Eichenholz-Brettverkleidung
- Abschlüsse und Abdichtungen aus Zinkblech
- Teilweise Bleiverglasung (einfach) in der Fassade der Verkaufsräume

Exposé

Außenanlagen:

- Zum Schwimmbad gehörende, durch Backsteinmauer abgetrennte Terrassen und Rasenflächen
- Großzügig gestaltete, teilweise eingefriedete Grünanlage mit Teichanlage
- Befestigte PKW-Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze:

- Zufahrt von der Landstraße L 77 aus asphaltiert
- Asphaltierte Kundenstellplätze und Zugang vor dem Haus
- Weitere Stellplätze im rückwärtigen, verdeckt liegenden Bereich mit wassergebundenen, befestigten Parkplatzflächen

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss
- Stromanschluss mit hauseigenem Transformator, geeignet für Starkstrom
- ISDN-Telefonanschluss sowie Mobilfunk mit modernster LTE-Frequenz
- Glasfaseranschluss möglich

Objektanschrift:

Marienbaumer Straße 129 - 47665 Sonsbeck-Labbeck



OBJEKT-BESCHREIBUNG

Einfamilienhaus im Landhausstil mit großzügigem Wohnraum und Nebengebäuden

Baujahr lt. Energieausweis:	1956
Wohnfläche:	ca. 168 m ²
Nutzfläche:	ca. 876,66 m ²
Zimmer:	6 / 1,5 Geschosse
Grundstück:	rd. 3.000 m ²
Zustand:	gepflegt
Heizung/Primärenergieträger:	Zentralheizung / Heizöl
Energieausweis:	Bedarfsausweis Wärme: 384,20 kWh/(m ² ·a)

Dieses beeindruckende Anwesen wurde 1956 im Landhausstil fertiggestellt und erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück mit einem großen Gebäudekomplex. Neben dem Wohnbereich bietet das Erd- und Obergeschoss umfangreiche Nebennutzflächen, die teilweise wohnlich ausgebaut sind.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer einladenden Eingangsdiele sowie einem Büro, Gäste-WC und einem zentralen Treppenhaus. Der großzügige Essbereich mit charakteristischen Sprossenfenstern schafft eine authentische Landhaus-Atmosphäre. Auf einer Seite öffnet sich das Esszimmer zum gemütlichen Wohnzimmer, während sich im hinteren Bereich eine großzügige Wohnküche anschließt. Direkt dahinter befinden sich eine zweite Küche sowie eine weitere Treppe, die ins Obergeschoss führt.

Im Obergeschoss stehen zwei Tageslichtbäder sowie mindestens vier Schlafräume zur Verfügung, von denen einige in den angebauten Gebäudeteilen liegen. Das Haus bietet somit ausreichend Platz für eine Großfamilie.

Eine geschützte Terrasse lädt zum Entspannen im Garten ein, umgeben von gepflegten Rasenflächen. Zudem führt eine separate Zufahrt zum hinteren Teil der Wirtschaftsgebäude mit einer großen Toreinfahrt.

Exposé

Bauweise und Ausstattung

Das ursprüngliche Wohnhaus ist vollständig unterkellert und erstreckt sich über ein eingeschossiges Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde massiv mit Betondecken errichtet, die Wände sind verputzt. In der Hauptdiele, im Flur und im Bad wurden keramische Platten als Bodenbelag gewählt, während die übrigen Räume über Holzdielenböden verfügen. Die Holzfenster mit Sprossen sind einfach verglast. Das gezimmerte Satteldach ist mit Falzziegeln gedeckt.

Wirtschaftsgebäude

Die Wirtschaftsgebäude wurden massiv in Ziegelbauweise errichtet und verfügen über stabile Geschossdecken. Sie sind teilweise unterkellert, die Fußböden bestehen aus Klinker oder Zementestrich.

Laut früherer Bewertungen stammen das Wohnhaus und der erste Abschnitt der Wirtschaftsgebäude aus dem Jahr 1947, während der zweite Abschnitt um 1954 erbaut wurde. Besonders das Wohnhaus überzeugt durch seinen gepflegten Zustand und seine ansprechende Architektur.

LAGE

Das gesamte Gewerbe- und Wohnensemble befindet sich in einer ländlichen, aber dennoch gut angebundenen Region Nordrhein-Westfalens, nahe der niederländischen Grenze. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre idyllische Landschaft und historische Sehenswürdigkeiten wie die Katholische Kirche St. Marien aus. Die Straße selbst gehört zur L 77, einer wichtigen Verkehrsverbindung, die direkten Anschluss an die B 57 bietet. Über Sonsbeck ist die A 57 erreichbar, wodurch schnelle Verbindungen nach Xanten, ins Ruhrgebiet und nach Düsseldorf bestehen.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erschlossen: Die Buslinie 36 verbindet Sonsbeck mit verschiedenen Orten, darunter Xanten Bahnhof, Sonsbeck Post und Geldern. Für weiterführende Bahnverbindungen steht der Bahnhof in Xanten zur Verfügung. Wer mit dem Flugzeug reisen möchte, erreicht den Flughafen Weeze bequem über die A 57.