

## Gewerbeobjekt in toller Lage!



An der Kleimannbrücke 89  
48157 Münster

Kaufpreis: 690.000,00 €  
Grundstücksfläche (ca.): 953,00 m<sup>2</sup>  
Objekt-Nr.: 21



### IHR ANSPRECHPARTNER:

Andreas Hill  
BBT HILL, Andreas Hill  
info@bbt-hill.de  
+49 172 2047888  
<http://www.bbt-hill.de>

Objektart	Sonstiges
Anzahl Etagen	3
Anzahl Terrassen	1
Gesamtfläche (ca.)	472,51 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3
Objektzustand	Gepflegt
Bezug ab	ab sofort
Baujahr	1983
Anzahl Stellplatz	7
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	146,58 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	31.05.2019
Energieausweis gültig bis	31.05.2029
Energieträger	Gas
Provision	4,76% inkl. MwSt 32.844 €

# Gewerbeobjekt in toller Lage!



Objekt-Nr. 21: An der Kleimannbrücke 89 - 48157 Münster

Kaufpreis: 690.000,00 €  
Grundstücksfläche (ca.): 953,00 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, massiv erstellte, geklinkerte Geschäftshaus hat zwei Etagen und einen voll nutzbaren Souterrain Bereich. Zur Zeit befindet sich in der 1. Etage ein Dentallabor auf ca. 120 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss wurde bisher von den Betriebsinhabern als Wohnung ( ca. 127 m<sup>2</sup> ) genutzt. Die Wohnung liegt ebenerdig und hat eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, die in einen schönen großen Garten mit Teich übergeht. Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet. Im Souterrain ( ca. 130 m<sup>2</sup> befinden sich neben den Technikräumen ( Heizungskeller, Installations- bzw. Vorratsraum ), eine Waschküche mit Duschbad und vier weitere große Räume, die als Büro, Lager oder Aufenthaltsräume genutzt werden können.

Der Souterrain ist über einen separaten Außen-Eingang oder vom Hausflur zu erreichen. Die im Westen gelegene Waschküche hat einen Ausgang auf eine süd/west Terrasse.

Sämtliche Etagen haben Fußbodenheizung, die über Erdgas betrieben wird.

Zu dem Objekt gehören vier Garagen mit höheren Toren. Die drei höheren Garagen sind nicht getrennt, so dass sich die Garagen auch als Halle ( ca. 80 m<sup>2</sup> ) nutzen lassen. An die drei Garagen schließt sich ein Werkstatttraum mit einem WC-Bad an. Das Fenster der Werkstatt ist nach Süden ausgerichtet, mit Blick auf einen Hof an den sich der Garten des Haupthauses anschließt.

Vor dem Haus befinden sich drei Stellplätze, die zur Zeit dem Dentallabor gehören. Neben den Garagen sind weitere Stellplätze.

Bis auf die erste Etage werden alle anderen Räumlichkeiten kurzfristig freigestellt. Das Objekt befindet sich in einem Gewerbegebiet. Arbeiten und Wohnen an einem Ort zu können, wird von vielen Betriebsinhabern geschätzt.

Es sollen sich deswegen Gewerbetreibende angesprochen fühlen. Aber natürlich können auch Kapitalanleger diese Immobilie erwerben. Jedoch

muss in diesem Fall das Haus gewerblich genutzt werden.

## Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse im Gewerbegebiet Kleimannbrücke auf der östlichen Kanalseite im Stadtbezirk Mariendorf, angrenzend an Coerde. Sie liegt in der Nähe des Baumarktes Hornbach. Über den Schifffahrter Damm erreicht man schnell die Autobahn A1 ( zum Beispiel über die Auffahrt Greven) und den Flughafen FMO. Bis zur Innenstadt sind es ca. 4 Kilometer, die im 20 Minuten Takt fahrende Buslinie 4 ist fußläufig in wenigen Schritten zu erreichen. Nur wenig weiter entfernt bringen einen weitere Linienbusse in die Innenstadt oder ins Umland und zum Flughafen (FMO). Der 2 Kilometer entfernte liegende Coerdemarkt bietet alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Kamin im Erdgeschoss
- Holzfenster doppelt verglast
- Bad mit Dusche, Badewanne und Bidet
- großer sonniger Garten
- Südterrasse, Süd- und Nordbalkon jeweils über die gesamte Hausbreite

## Sonstiges

Bei den letzten Sanierungen in 2016 wurden beide Balkone saniert. Sämtliche Holzfenster und Holzelemente wurden neu gestrichen. Eine der zwei Gasthermen wurde kürzlich erneuert.

Die derzeitigen Mieteinnahmen betragen 39.300 €/Jahr zzgl. 4.320 €/Jahr Nebenkosten.

## Gewerbeobjekt in toller Lage!

---



Objekt-Nr. 21: An der Kleimannbrücke 89 - 48157 Münster

Kaufpreis: 690.000,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 953,00 m<sup>2</sup>

## Gewerbeobjekt in toller Lage!



Objekt-Nr. 21: An der Kleimannbrücke 89 - 48157 Münster

Kaufpreis: 690.000,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 953,00 m<sup>2</sup>



sonnige Terrasse



Eingang zum Garten



sonniger Garten



Apfelbaum zur Ostseite

## Gewerbeobjekt in toller Lage!



Objekt-Nr. 21: An der Kleimannbrücke 89 - 48157 Münster

Kaufpreis: 690.000,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 953,00 m<sup>2</sup>



Pflegeleichter Garten



Garten



Gartenhütte



Büro mit zwei Fenstern

## Gewerbeobjekt in toller Lage!



Objekt-Nr. 21: An der Kleimannbrücke 89 - 48157 Münster

Kaufpreis: 690.000,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 953,00 m<sup>2</sup>



Wohnraum EG



Kamin



Durchgang zur Diele



Blick auf die Terrasse

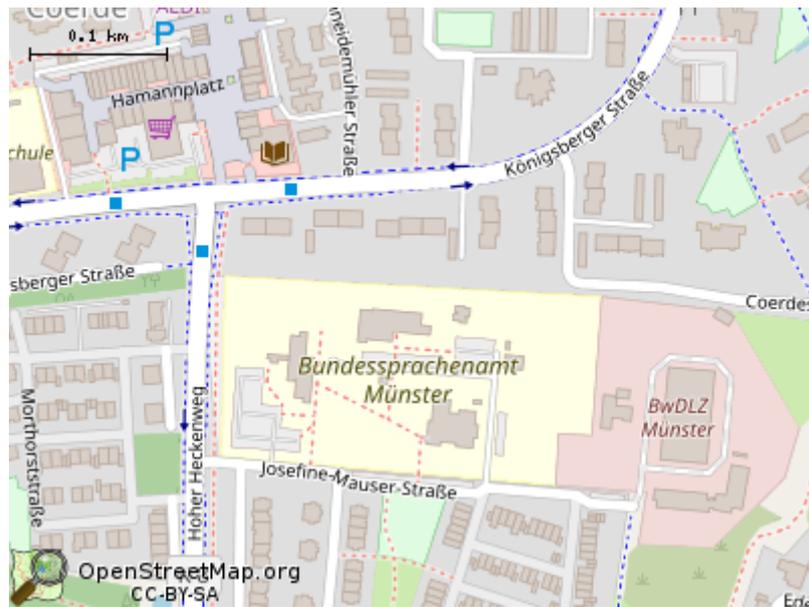
## Gewerbeobjekt in toller Lage!



Objekt-Nr. 21: An der Kleimannbrücke 89 - 48157 Münster

Kaufpreis: 690.000,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 953,00 m<sup>2</sup>



An der Kleimannbrücke 89, 48157 Münster