

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Papenburg

Wohn- und Geschäftshaus mit PV-Anlage in Papenburg zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-445531**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **450.000 €**

26871 Papenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1977
Grundstücksfläche	795,00 m ²
Wohnfläche	356,00 m ²
Energieträger	Strom
Übernahme	Nach Vereinbarung
Modernisierung Jahr	2011
Zustand	renovierungsbedürftig
Etage	2. OG
Gewerbefläche	74,00 m ²

Gesamtfläche	430,00 m ²
Garagen	1
Stellplätze	6
Heizung	Ofenheizung
Nettomiete Soll	54.000
Nettomiete Ist	45.000
X-fache Mieteinn.	10,00
Anzahl Einheiten	11

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus mit großer PV-Anlage (54 Module) zu verkaufen.

Die angebotene Immobilie ist, bis auf die Eigentümerwohnung, welche seit September 2025 unbewohnt ist, derzeit komplett vermietet.

Im Erdgeschoss befinden sich, neben der Eigentümerwohnung im hinteren Gebäudeteil, zur Straße hin eine vermietete Gewerbeeinheit (Kiosk) und ein vermietetes 1-Zimmer-Apartment.

Im 1. OG befinden sich insgesamt 8 sogenannte „Monteurs-Zimmer“, welche jeweils über eine eigene Wascheinheit verfügen. Die sanitären Anlagen sowie die Küchen sind in Gemeinschaftsnutzung. Alle Einheiten sind derzeit vermietet. Das Haus verfügt über einen ausgebauten, großzügigen Dachstuhl, welcher viel zusätzlichen Stauraum bietet.

Auf dem Satteldach wurde eine PV-Anlage mit 54 Modulen installiert.

Zum Haus gehört außerdem eine Garage sowie ein umlaufender Garten mit Gewächshaus und einem Unterstand für Räder, Werkzeuge und Holz.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine gute Bausubstanz, Renovierungsmaßnahmen sind, je nach Bedarf, ggf. notwendig.

Man betritt das Haus durch einen, seitlich am Gebäude liegenden, Eingang und befindet sich im gemeinsamen Hausflur. Eine offene Steintreppe führt von hier ins 1. OG., dort befinden sich fünf der acht möblierten, vermieteten Monteurs-Zimmer.

Geht man im Hausflur weiter geradeaus, so gelangt man durch eine weitere Haustür in die 124 m² große Eigentümerwohnung. Hier wurde im Wohnzimmer Holzparkett verlegt, die anderen Räume sind mit Fliesen, PVC oder Teppich als Bodenbelag ausgestattet. In dieser Wohneinheit wurde zuletzt 2015 ein neues Bad, mit Dusche und Eckbadewanne, eingebaut.

Straßenseitig kann man entweder die Gewerbeeinheit (74 m²) betreten - sie wurde 2024 umfassend renoviert und modernisiert, verfügt über Fliesenboden und ist ebenfalls vermietet - oder man geht durch die links liegende Haustür und gelangt so in den weiteren Mieterabschnitt: zur linken Seite, ebenerdig, liegt das 1-Zimmer-Apartment und über eine Treppe kommt man ins 1. OG. Hier befinden sich drei weitere Zimmer (eins mit Balkon), Bad / Toilette und Küche.

Das Objekt bietet sich sowohl für Investoren an, als auch für private Eigentümer, welche vielleicht selbst dort wohnen und zusätzlich vermieten möchten. Es bietet eine solide Rendite.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der Endenergieverbrauch: 141 kWh/m² pro Jahr fürs Heizen und für Warmwasser.

Für Warmwasser:

etwa 29,61 kWh/m² pro Jahr

Für Heizen: etwa 111,39 kWh/m² pro Jahr.

Diese niedrigen Verbräuche (Stromverbräuche) erklären sich mit der PV-Anlage (Eigenstromverbrauch) und dem Nutzungsverhalten der Bewohner.

Lage

Das Haus zeigt sich zur Straße hin mit dem Gewerbeteil und dem Apartment und bietet vor dem Gebäude bis zu 7 Stellplätze (zB für die Kunden) sowie seitlich am Haus eine Garage mit Abstellfläche für Fahrräder oder sonstiges. Der hintere, größere Teil des Hauses, welcher die Eigentumswohnung und fünf der Zimmer beinhaltet, liegt ruhig an einer angrenzenden Grünfläche.

Das Haus wurde in freistehender Bauweise erstellt. Der vordere Teil ist 1955 erbaut worden, der hintere Anbau ist aus dem Jahr 1977 (Pläne / Grundrisse liegen vor).

Die Wohnanlage liegt in der Nähe des Papenburger Bahnhofs. Auch der Hauptkanal, als Einkaufs- und Flaniermeile, das Forum und Hotel „Alte Werft“ sowie das Kino, sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Des Weiteren liegen Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe, ein Kindergarten sowie Schulen runden die gute Infrastruktur ab. Alles ist mit einem kurzen Fußmarsch oder einer kleinen Radtour erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	141,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	111,39 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Seitenzugang zu Haus u. Garten



Hinteransicht Garten Terrasse

Exposé - Galerie



Hinteransicht



Garten mit Holzterrasse

Exposé - Galerie

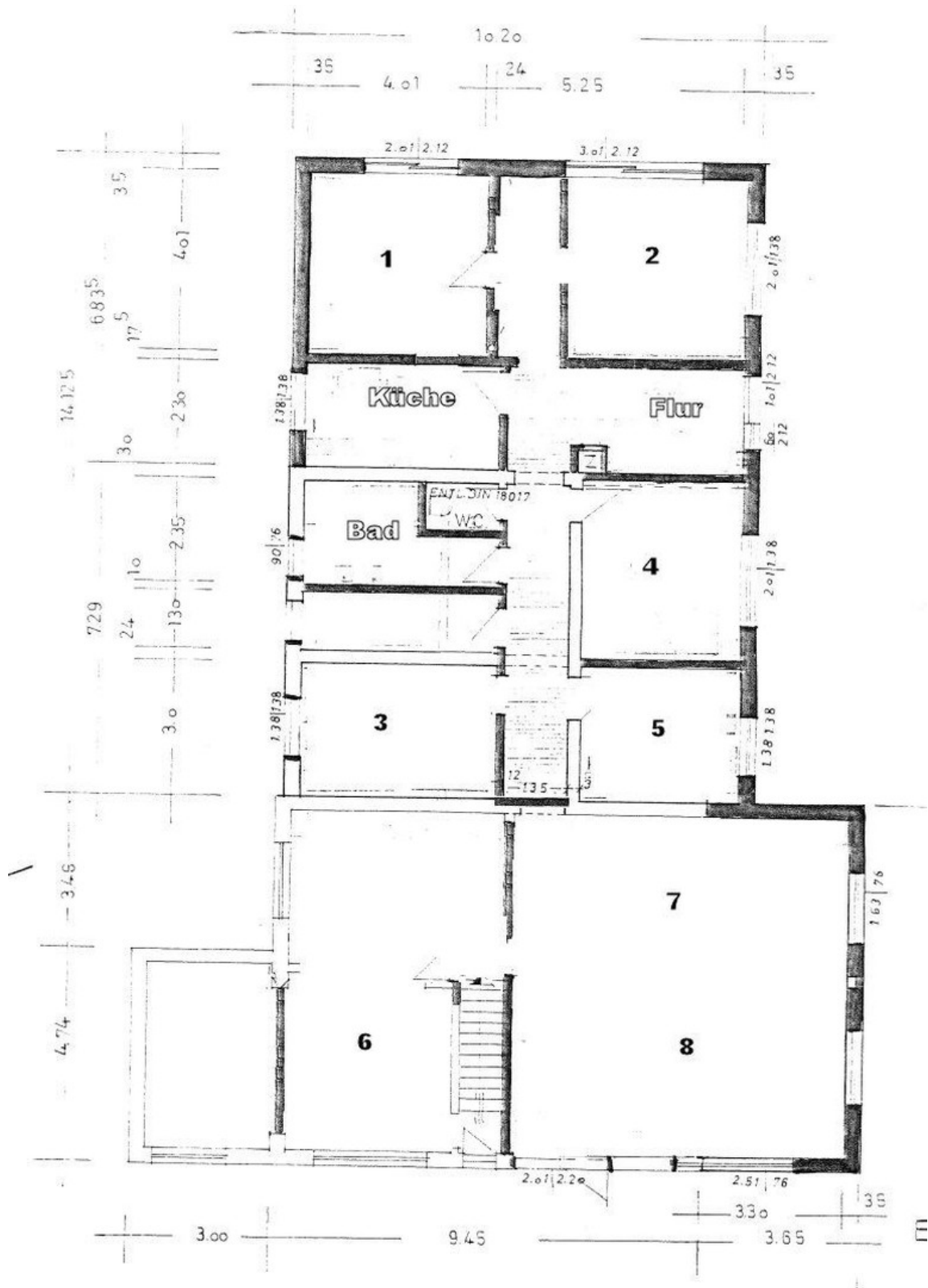


Gewächshaus



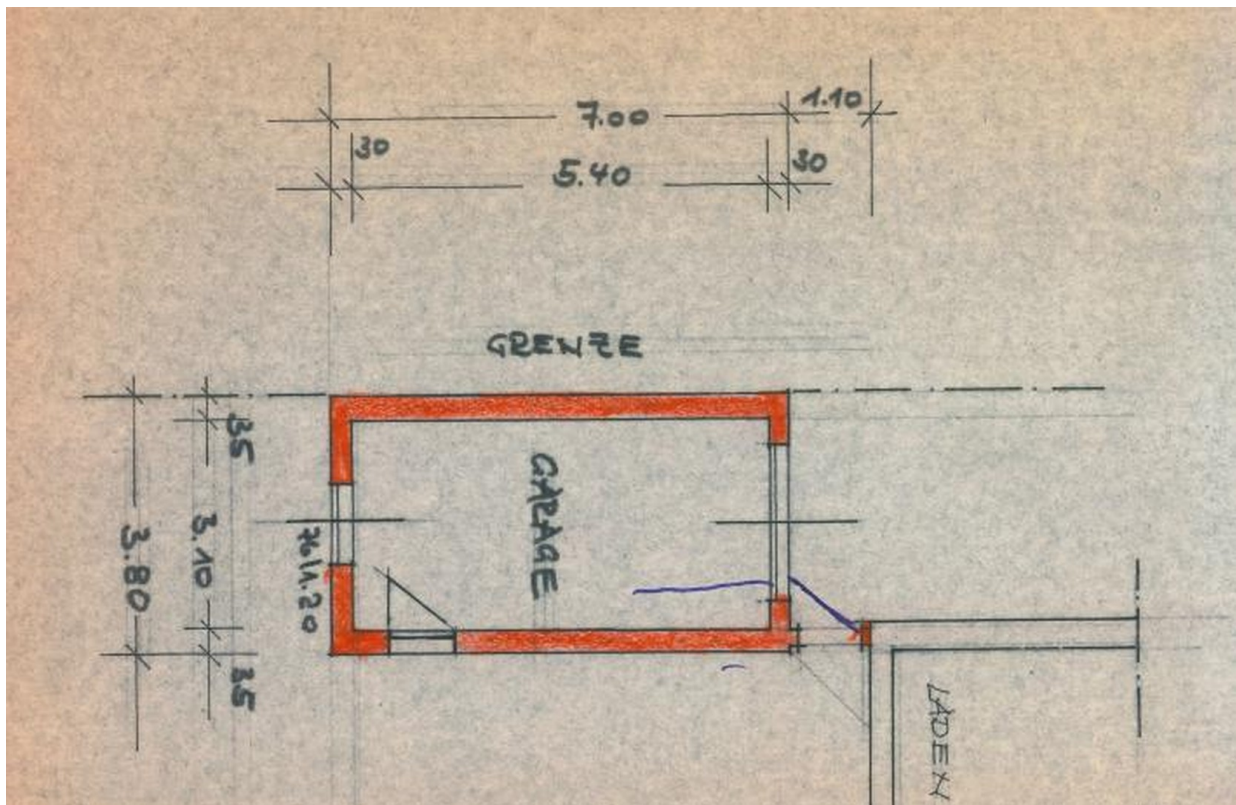
Garten

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



Garage