HOMANN
IMMOBILIEN




**Objekt-Nr. 2841**

48599 GRONAU (WESTFALEN)

# 6245 m² Entwicklungsareal am Bahnhof von Gronau + sicher vermietetes Wohn-und Geschäftshaus

BAUJAHR

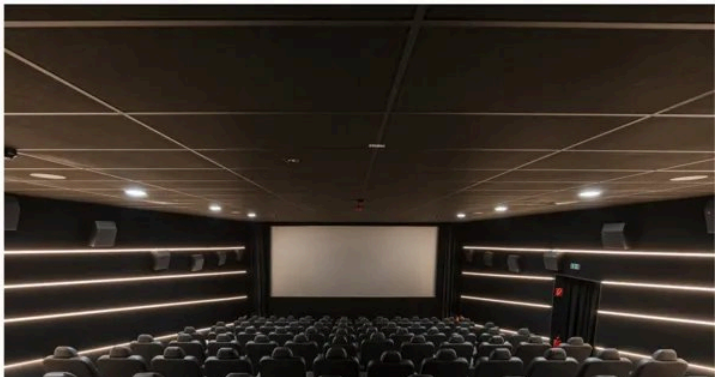
1922

KAUFPREIS

5.350.000 €





Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **5.350.000 €** |
| Mieteinnahmen (Ist) | **180.000 €** |
| vermietbare Fläche | **ca. 13.275 m²** |
| Baujahr | **1922** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Käuferprovision | **2,38 %** |

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **17.01.2031** |
| Endenergiebedarf | **7.087 kWh/(m²a)** |
| Baujahr | **2022** |
| Wesentlicher Energieträger | **Luft/Wasser-Wärmepumpe** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de











## Objektbeschreibung

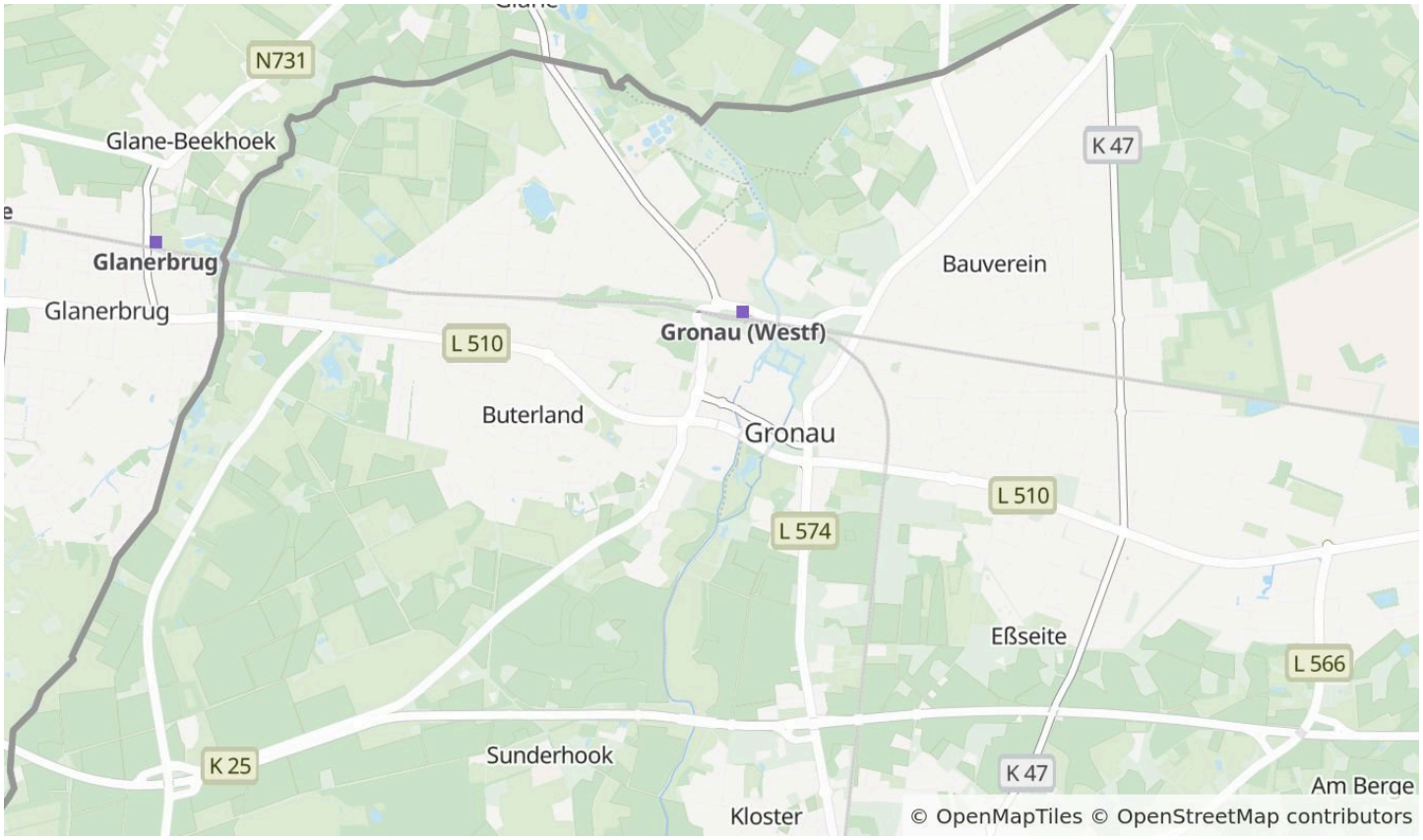
Willkommen zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit in der aufstrebenden Stadt Gronau. Dieses Immobilienpaket beinhaltet ein unbebautes Neubaugrundstück am Bahnhof, dass sich über großzügige 6.245 m² erstreckt und eine vielversprechende Gesamtbaufläche von über 9.000 m² bietet.

Hier kann z.B. ein modernes Wohnquartier mit Parkhaus entstehen, das innovative Wohnformen vereint und somit ideale Lebensbedingungen für Auszubildende, Studierende, Familien, Senioren und Singles schafft. Ein zukunftsorientiertes Projekt, das sich durch Begegnung, Lebensqualität und kurze Wege auszeichnet!

Zusätzlich ist ein in 2022 hochwertig kernsaniertes Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 4.275 m² Nutz-und Wohnfläche Teil dieses Angebots, in dem das moderne Cinetech-Kino mit Eventlokation und Sportsbar, ein Restaurant und vier Wohnungen integriert sind.
Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 180.000,-€ inkl. Langzeitmietvertrag des Ankermieters.
Die Parkplätze auf dem schräg gegenüber liegenden freien Gelände nutzt das Kino schon heute.

Überzeugen Sie sich von dieser seltenen Gelegenheit zur Quartiers-Entwicklung in einer der dynamischsten Lagen der Stadt Gronau - ein Standort der lebendige Nachbarschaft, kulturelle Bedeutung und hervorragende infrastrukturelle Anbindung vereint!

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Das außergewöhnliche Neubauareal dieses Immobilien-Ensembels befindet sich in einer dynamischen und aufstrebenden Lage von Gronau, direkt neben dem Bahnhof und dem kulturellen Herzstück der Region, dem Rock-Museum. Diese begehrte Umgebung zieht sowohl Investoren und Projektentwickler als auch zukünftige Bewohner an, da sie eine beeindruckende Mischung aus urbanem Charme und hervorragender Anbindung an die Innenstadt von Gronau, Richtung Enschede und Münster bietet.

Das hier im Angebot zusätzlich enthaltene Cinetech-Kino mit Restaurant und vier Wohneinheiten liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Richtung Innenstadt, eingebettet in einen charmanten und lebendigen Teil von Gronau.

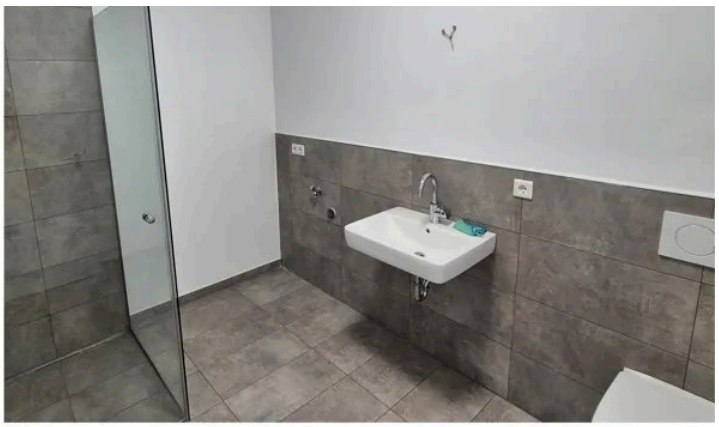
Die Stadt Gronau zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus traditioneller Architektur und moderner Infrastruktur aus. Die lebendige Gemeinschaft, gepaart mit gastronomischen Highlights und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, macht diesen Standort zu einem bevorzugten Wohn- und Geschäftsumfeld an der niederländischen Grenze.

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de






Tag-Impressionen



Wohnungen

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Frontansicht Kino




Frontansicht Restaurant/Wohnungen

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Foyer



Anlieferung

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Baugrundstück

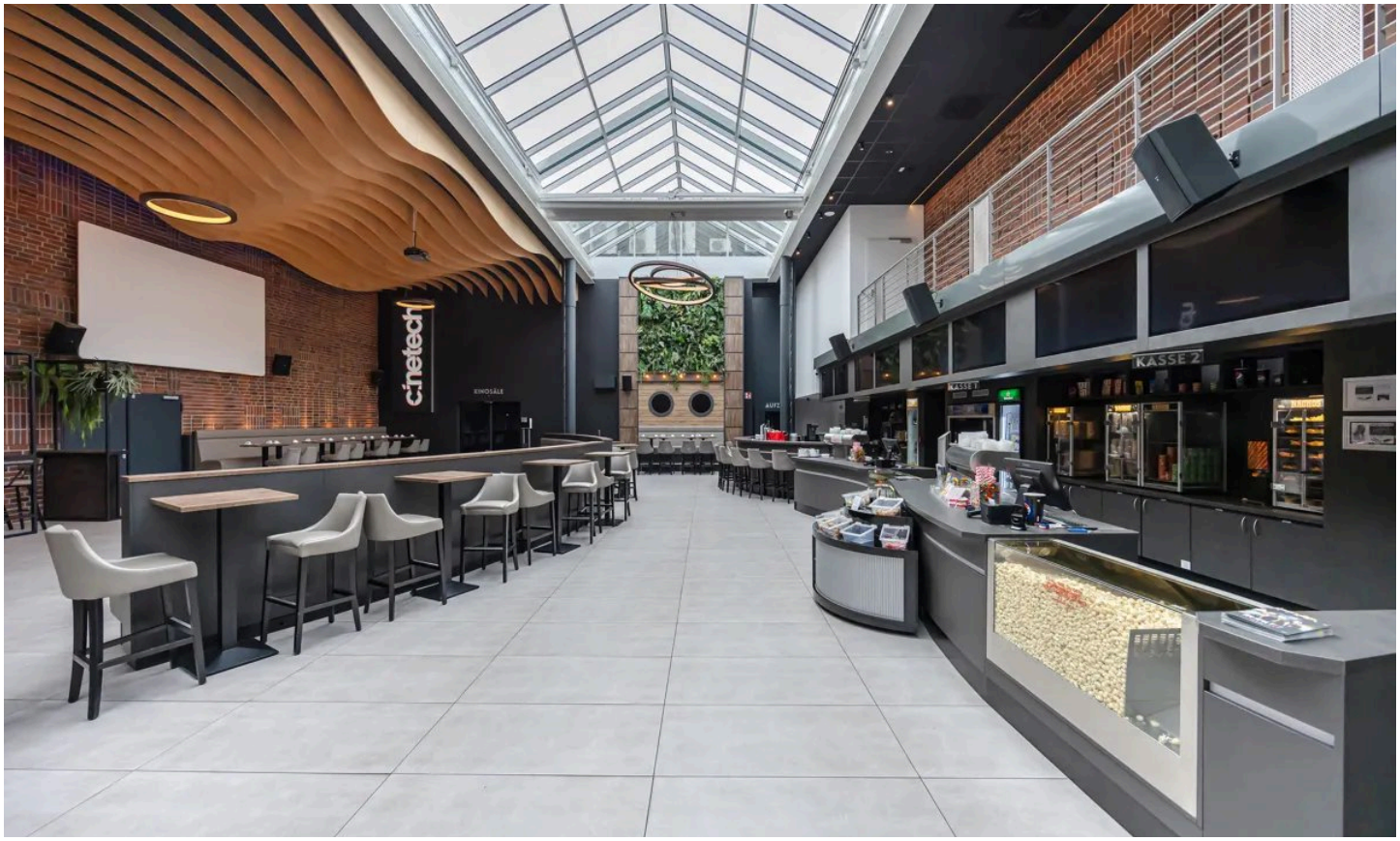



CINETECH NIGHT-1161688-1920

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Atrium




Atrium

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Theke




Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Foyer



Foyer

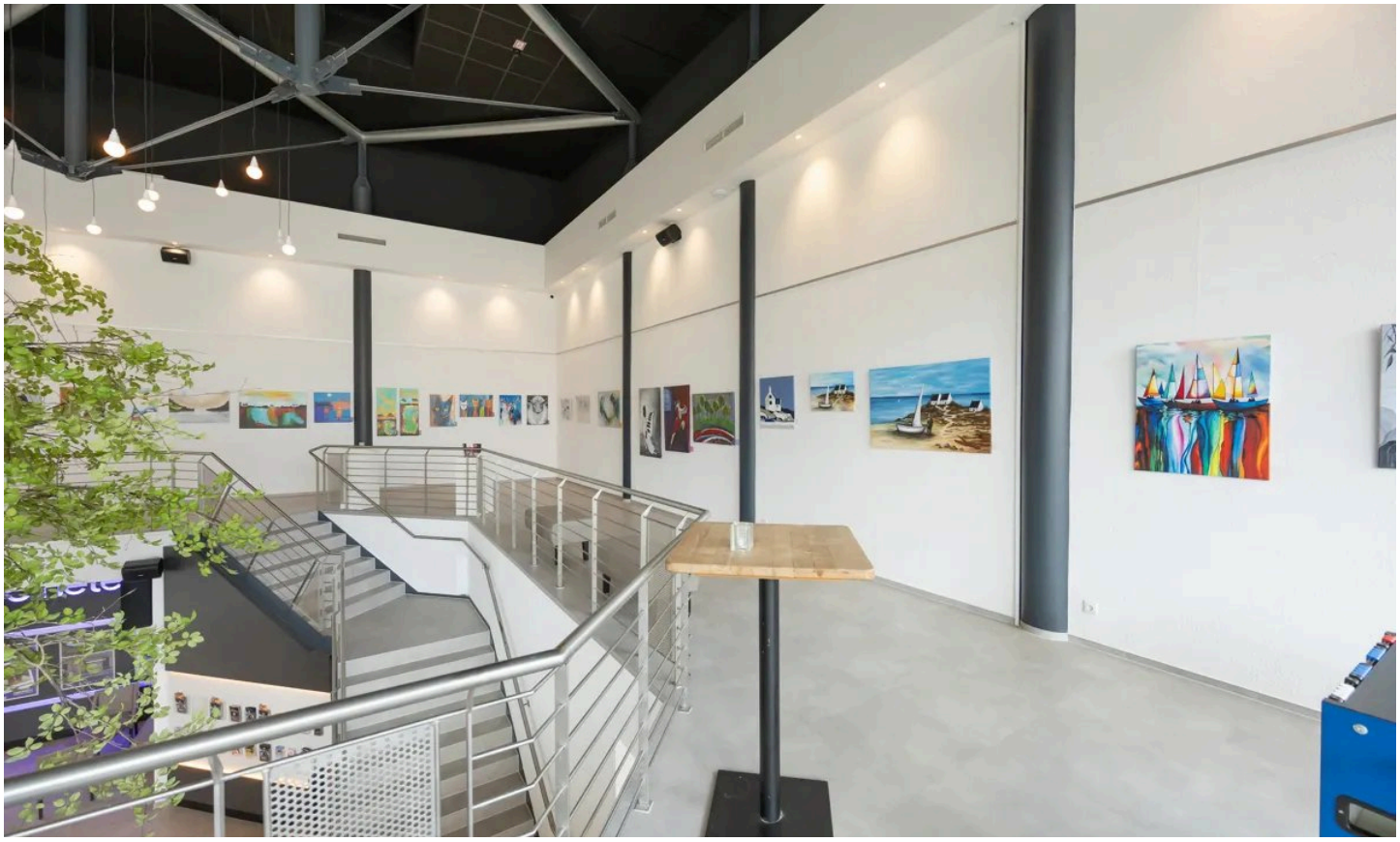
Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Galerie

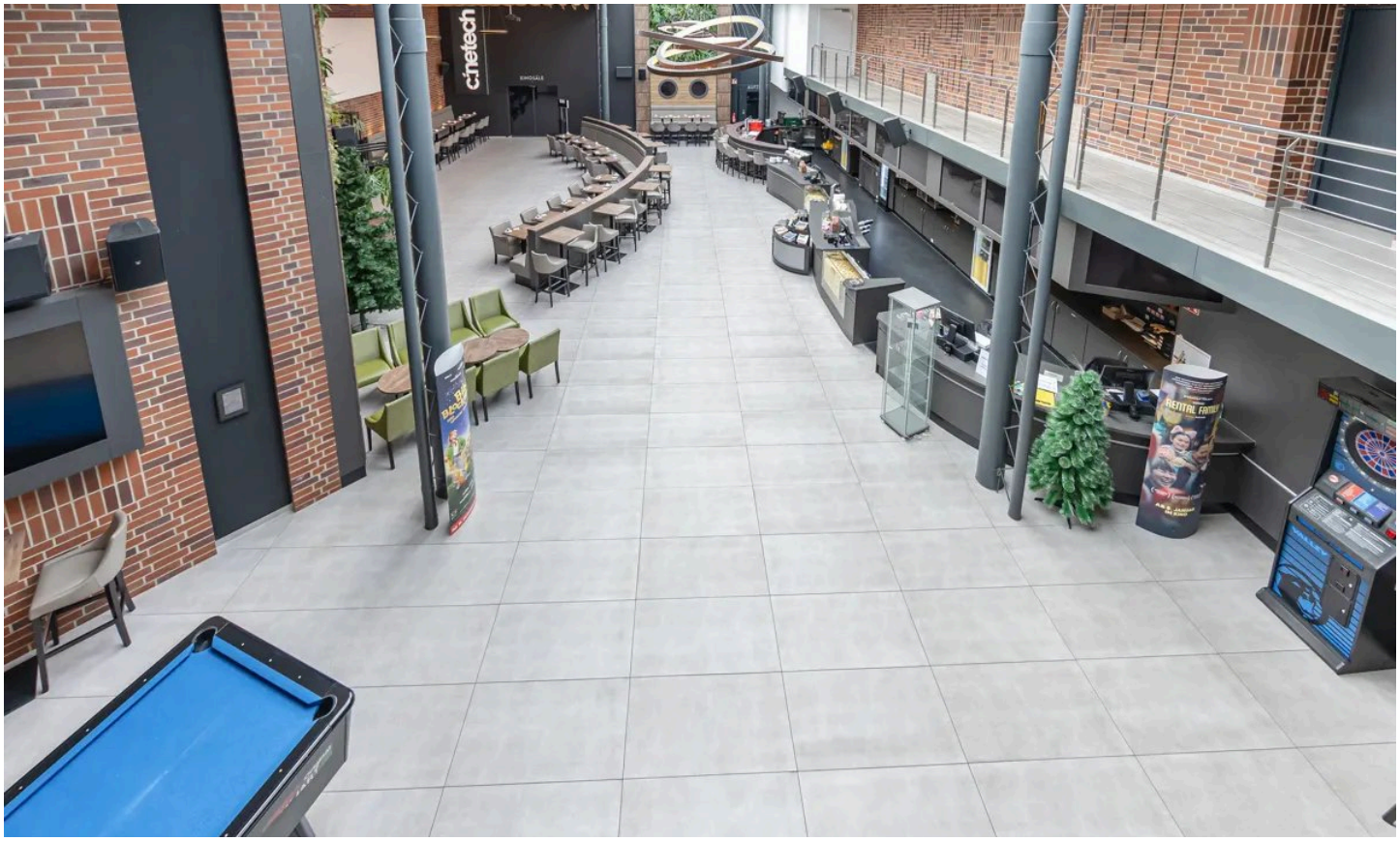


Galerie

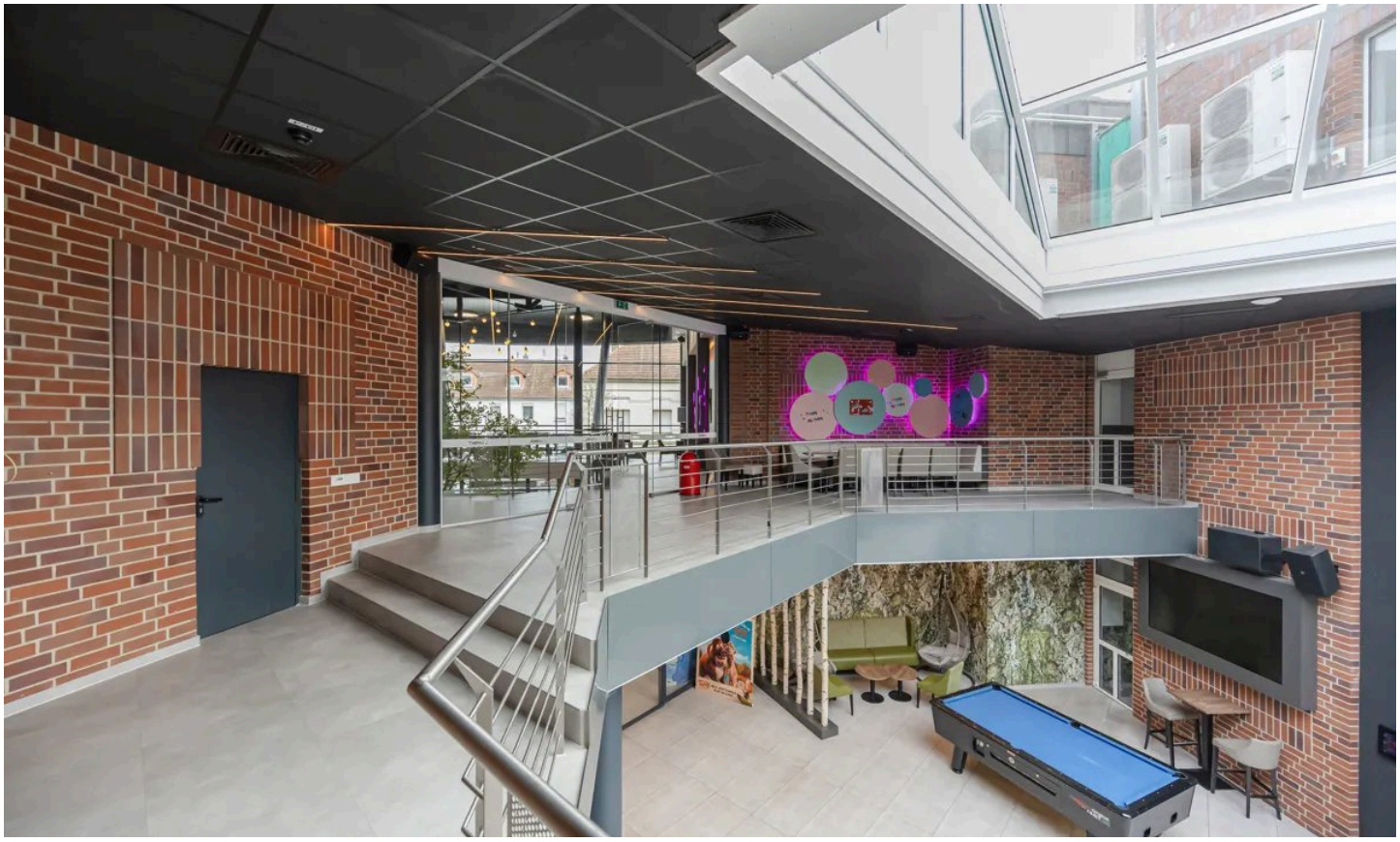
Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Atriun



Verwaltung

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Atrium




Veranstaltungsraum

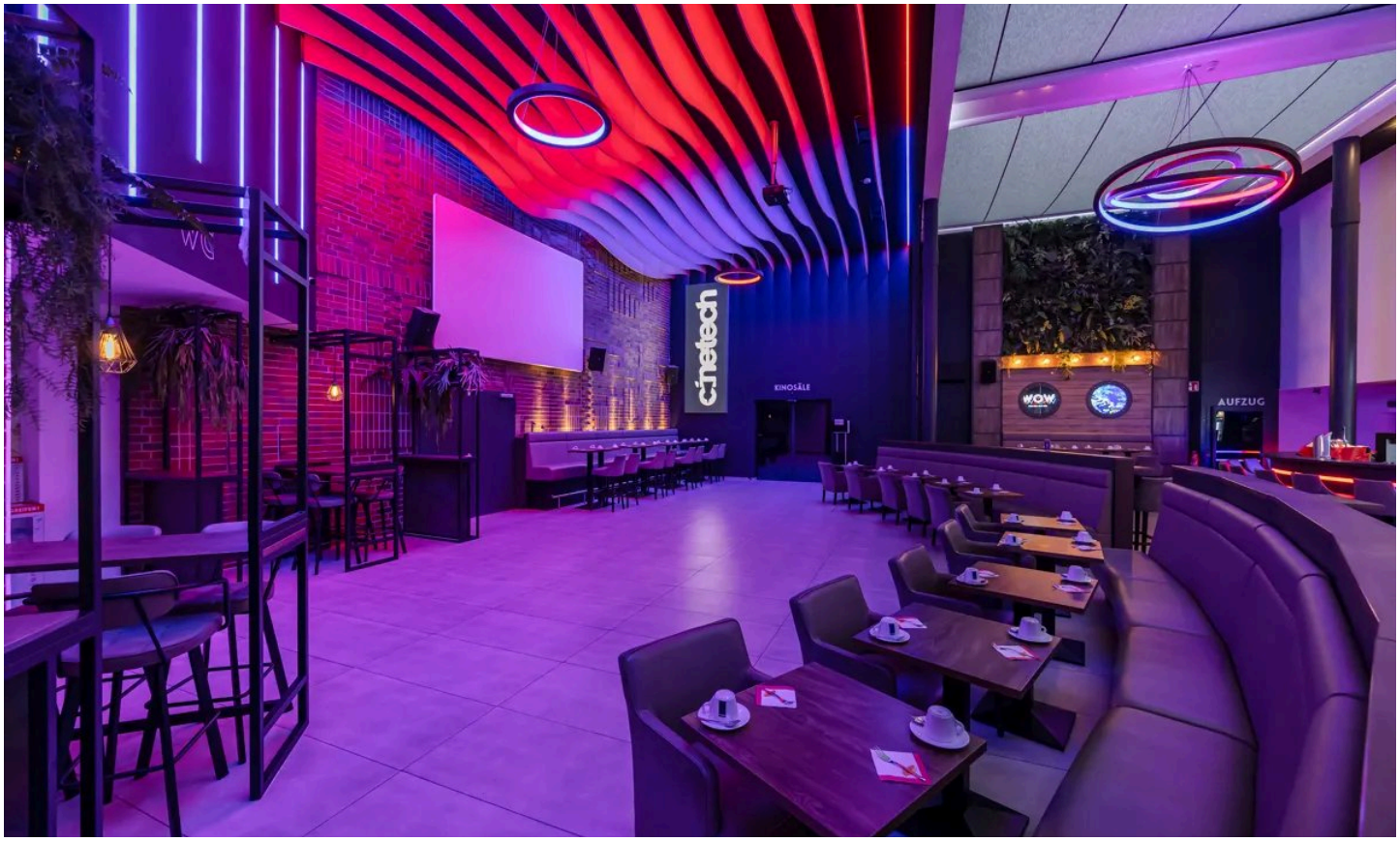
Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Kino-Theke




Veranstaltungsraum/Sportsbar

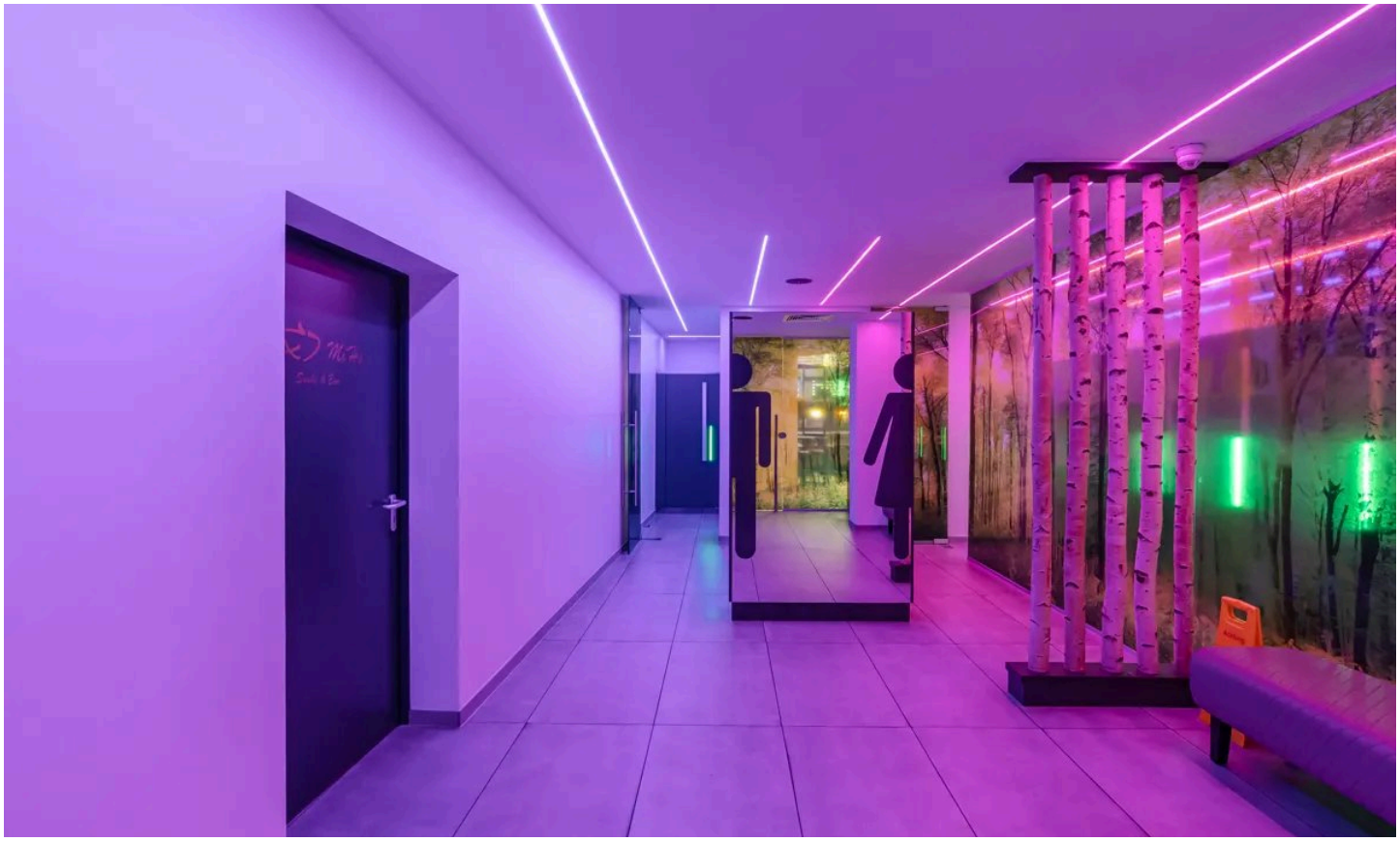
Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Impression

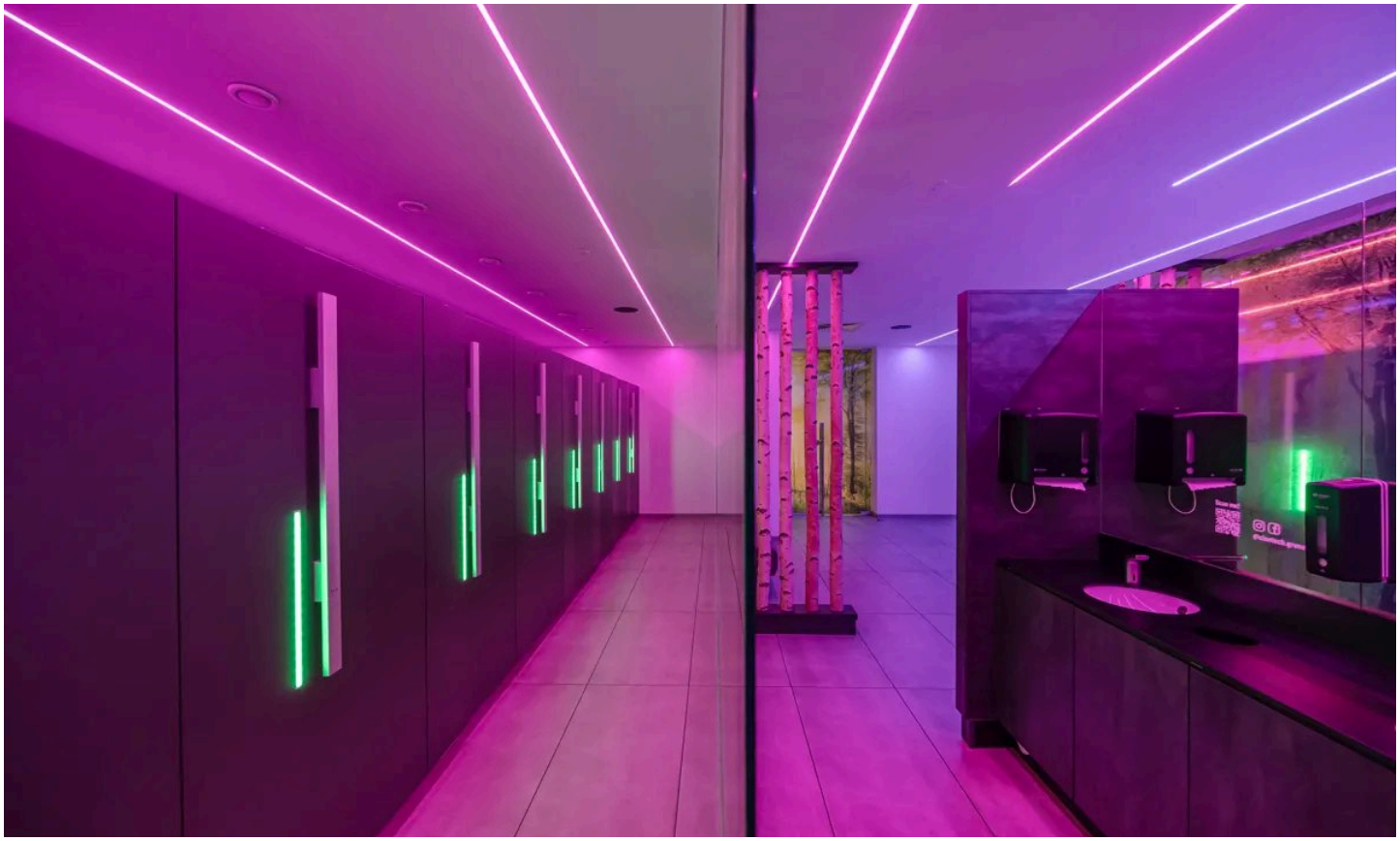


Sanitärräume

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Sanitärräume



Sanitärräume

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Sanitärräume



großer Kinosaal

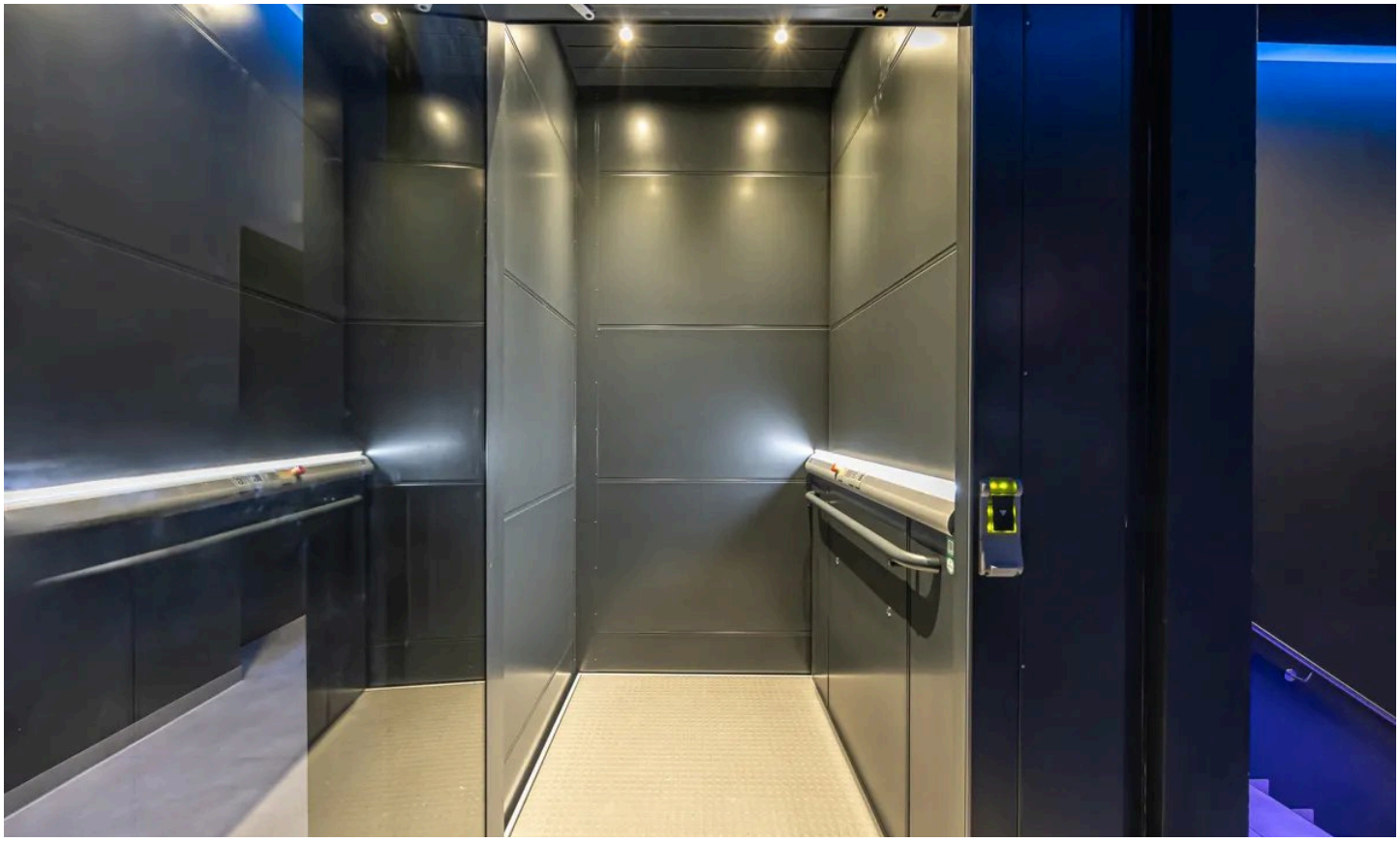
Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Kinosaal



Aufzug

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Kinosaal



Kinosaal

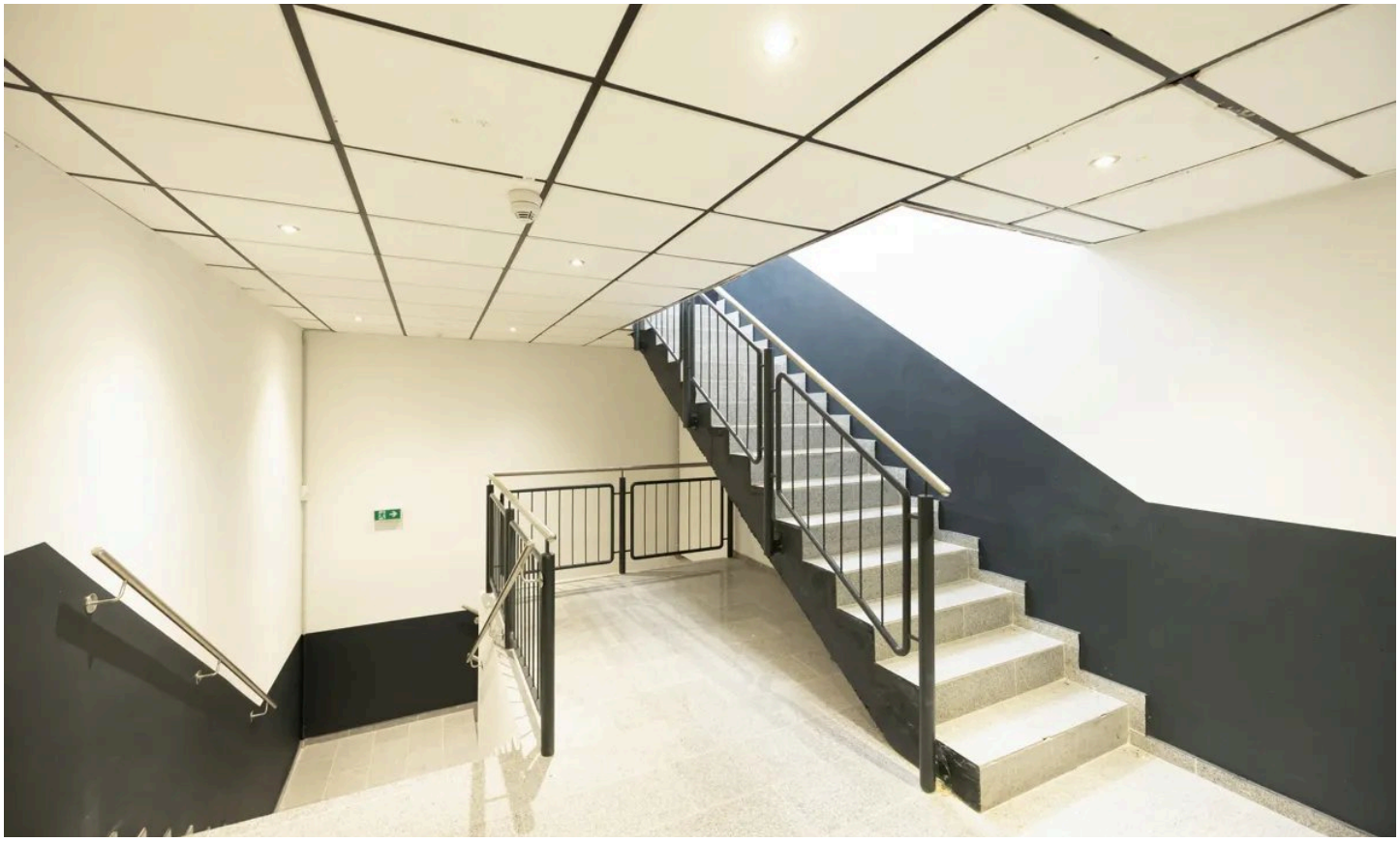
Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de




Impression



Treppenhaus Kino

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Restaurant



Restaurant Thekenbereich

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Baugrundstück



Seitenansicht WGH

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Totale WGH

Frau Ute Volkmar

Tel. 00491631709658

u.volkmar@homann-immobilien.de



Grundriss Wohnungen OG

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de

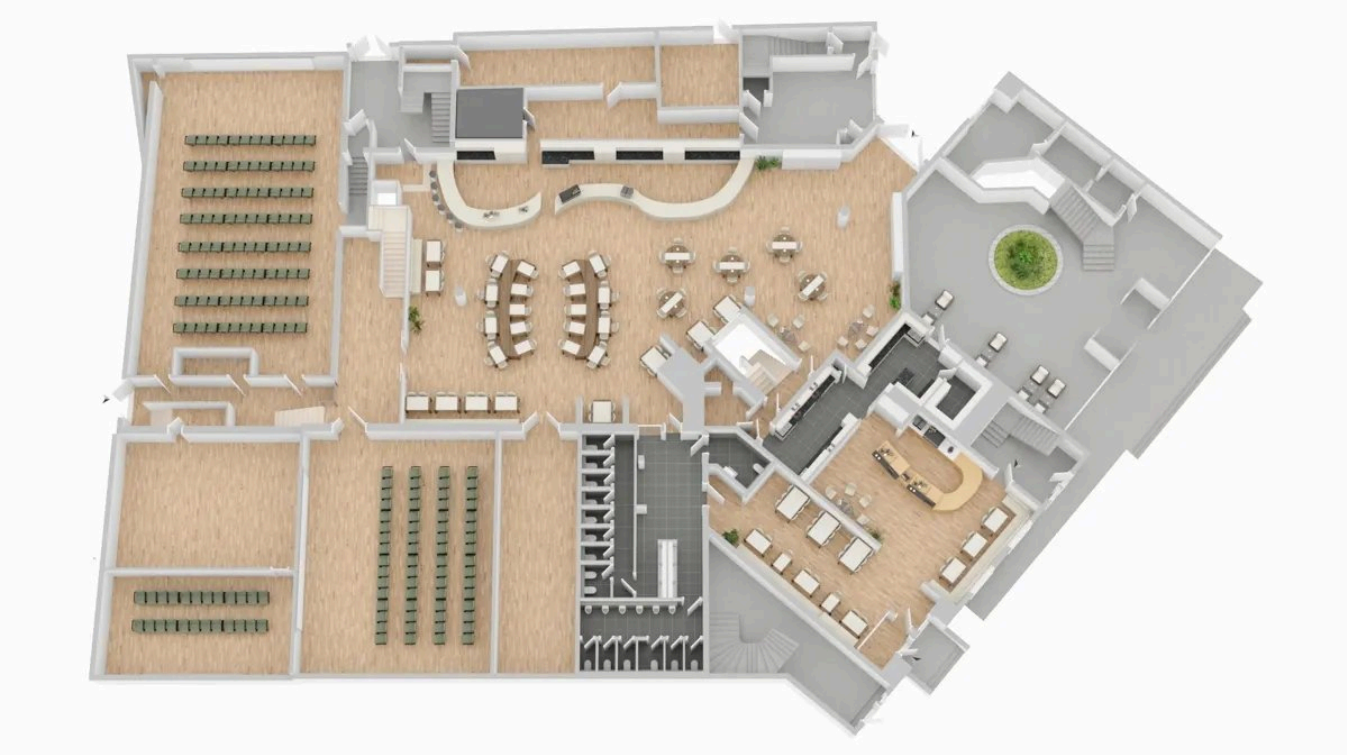


Grundriss Wohnungen DG

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de



Grundriss Kino

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de



Grundriss Restaurant

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de

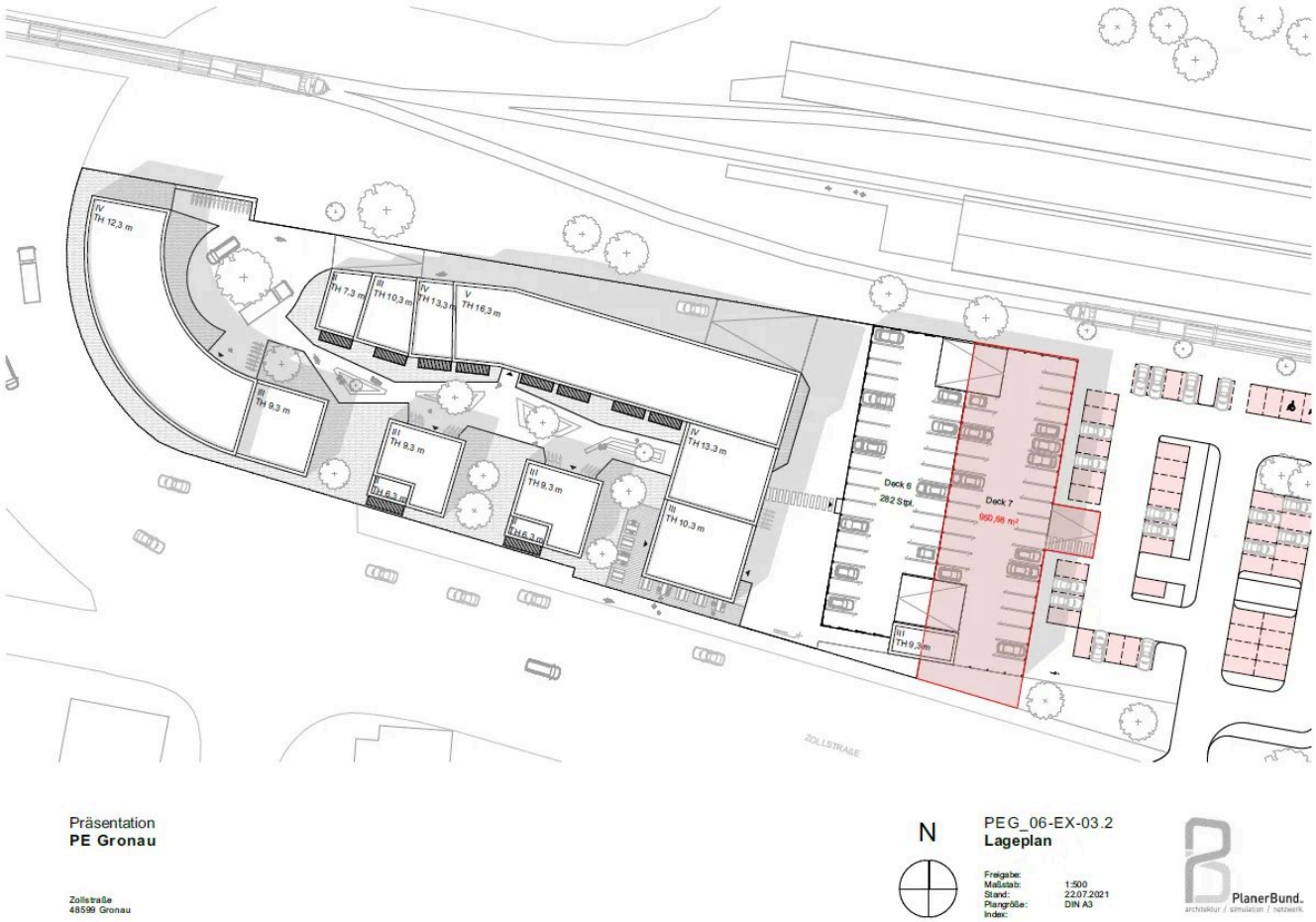



Lageplan Mühlenmathe 37

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de




Lageplan II + Planentwurf Zollstraße

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ute Volkmar
Tel. 00491631709658
u.volkmar@homann-immobilien.de

# Ausstattung

— Neubaugrundstück direkt neben dem Bahnhof:

— 6.245m² Fläche, ca. 9.000m² Nutzfläche + Parkhaus mit ca. 300 Stellplätzen sind planbar.

— Die Stadt Gronau hat ein bereits geplantes Vorhaben positiv beschieden!

— Ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan wird gewünscht, um die Realisierung eines modernen Vorhabens zu sichern.

—

---

— Wohn-und Geschäftshaus, kernsaniert in 2022 (Ursprung 1922)

— Grundstück mit 2.024m²

— Cinetech-Kino: Ca. 3.755m² Nutzfläche, 5 Premium-Kinosäle mit 450 Sitzplätzen, Lichtdurchflutetes Atrium mit Veranstaltungsraum für bis zu 2.000 Personen, Sportsbar, Bistro u. Kinokasse, Verwaltung, Sanitäranlagen

— Foyer: Empfang-Galerie, Kühl- und Trockenlagerbereiche mit Anlieferungszone, plus Ausbaureserve für zwei weitere Kinosäle, voll unterkellert.

— Inklusive Aufzug für den barrierefreien Zugang

— Komplett klimatisiert

— moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

— Moderne Kühl-und Thekentechnik

— Neuste Bild- und Tontechnik mit Laserprojektionstechnik und Dolby Atmos Sound

— Oelheizung ca. 10 Jahre

— Gastro-Lüftungsanlage

— Brandschutz- und Schallschutzkonzept

— Videoüberwachung

— Restaurant: ca 220m², ca. 60 Sitzplätze, hochwertige Innenausstattung, Palux Topline Profiküche Gastro Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fettabscheider, Moderne Kühl-und Thekentechnik

— Wohnungen: 4 vermietete Wohneinheiten mit ca 300m² Wohnfläche, KFW 55 Energiestandart

— Gebäudeteil mit moderner Luftwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Fußbodenheizung, inkl. Küchenzeilen

— 30 KwP Photovoltaikanlage + Batteriespeicher zum Eigenverbrauch

— Wärmeschutznachweis 2021 für den Wohngebäudeanteil

— Der Energieausweis für den Gewerblichen Teil ist in Vorbereitung.

# Sonstiges

Hat dieses attraktive Immobilien-Paket Ihr Interesse geweckt?

Gerne lassen wir Ihnen die Planungsentwürfe für das Neubaugrundstück und umfangreiche Unterlagen und Informationen vom Bestandsgebäude zukommen!

Ihre Ansprechpartnerin ist Ute Volkmar
Tel. (0049)251-41848 36 - (0049)1631709658
Email: u.volkmar@homann-immobilien.de




## Ihr Ansprechpartner

### Frau Ute Volkmar

HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH

Telefon: 00491631709658

E-Mail: u.volkmar@homann-immobilien.de

Diese Immobilie online