ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Halle in Nordrhein-Westfalen - Espelkamp

TOP HOCHWERTIGE HALLE LAGER BÜRO PRODUKTIONSSTÄTTE INDUSTRIEBODEN

Objekt-Nr. OM-295401

Halle

Verkauf: **4.250.000 €**

Ansprechpartner:
Advance Invest Solution
Telefon: 0171 2802506
Mobil: 0171 2802506

Eugen-Gerstenmaier-Str.1
32339 Nordrhein-Westfalen - Espelkamp
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	4.646,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Gesamtfläche	4.646,00 m²
Energieträger	Gas	Lager-/Prod.fläches	1.902,00 m²
Übernahme	ab Datum	Garagen	20
Übernahmedatum	01.05.2024	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WICHTIG :

DAS GRUNDSTÜCK UND DIE HALLE GEHÖREN NICHT

FIRMA GROTEFELD GMBH.

FIRMA GROTEFELD GMBH IST LEDIGLICH BEFRISTETE MIETER DA.

Die Finanzkennzahlen der Grotefeld GmbH sind dem Verkäufer unbekannt.

Hier wird angeboten eine Top moderne und hochwertig gebaute Produktionshalle mit besonders belastenden Fußboden, Aluminium Fenster , Alarmanlage,

Chefbüros, Empfang, Besprechungsräume, Küche, Umkleide und Sozialräume, die

vorübergehend an Maschinenbauunternehmen Grotefeld GmbH vermietet ist.

Auf Wunsch weitere Bilder und Video sind vorhanden.

Besichtigung nach Terminvereinbarung möglich.

Eigenturmgrundstück.

Miete-/Kaufobjekt : Kauf

Objektart : Industriehalle / funktionierende Produktionsstätte und

Apparaten- und Maschinenbau Unternehmen

Lager-/Produktionsfläche : 1.902 m²

Fläche teilbar ab : 1.902 m²

Gesamtfläche : 4.646 m²

Grundstücksfläche : 4.646 m²

Verfügbar ab : 12-2033

Bodenbelag : Epoxidharzboden

Bodenbelastung : 4.000 kg/m²

Anzahl Parkflächen : 20

Bausubstanz & Energieausweis :

Baujahr : 1996

Objektzustand : Modernisiert

Qualität der Ausstattung : Gehoben

Heizungsart : Gas-Heizung

Wesentliche Energieträger : Gas

- Gewerbegebiet Eugen Gerstenmaier Str. 1 32339 Espelkamp im

Kreis Minden-Lübbecke im Stadtteil Altgemeinde, etwa 1,7 Km

Luftlinie nordwestlich des Zentrum Espelkamp.

- unmittelbare Nähe zur Autobahnabfahrt A30 Bünde etwa 24 Km

- umliegend klein und mittelständige Gewerbetreibende

- Zufahrt mit LKW/Sattelzügen möglich

- PKW-Stellplätze

- Straßenausbau vollständig ausgebaut

- Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

- Gas, Wasser, Strom, Telefon, Internet ist angeschlossen

- Ein Energieausweis liegt uns derzeit nicht vor.

Es handelt sich um eine hochwertig 1-geschossig gebaute Immobilie als Produktion und Lagerhalle.

Baugenehmigung - 1995

Schlussabnahme - 1996

Spezielle Industrieboden, sehr belastbar

Nicht unterkellert

Massive Fundamente

Betonsohle

Stahlstützen

Aluminium Elemente mit Verglasung

Aluminium Fenster mit Isolierverglasung sowie Lichtbänder im Dach

Stahlbeton mit Leichtwände

Dachform - flach geneigtes Dach

Dachkonstruktion - Stahlbinder / Leimholzbinder / Schalung

Dachabdichtung - Folienbahnen / Kupferbleche / Gründach

Gas- Zentralheizungsanlage

Beheizung Bürobereich - Heizkörper

Hallenbereich - Strahlungsheizung

Klimatisierung teilweise vorhanden

Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage

2 x Segment Tore mit elektroantrieb

2 x überdachte Außenbereiche

Sanitär- Umkleide- Kantine- Küche- und weitere Sozialräume sind vorhanden

Damen- und Herren Toiletten

Die Gebäude befindet sich in einem sehr gute Unterhaltungszustand.

Besichtigung nach Terminvereinbarung möglich.

Ausstattung

Miete-/Kaufobjekt : Kauf

Objektart : Industriehalle / funktionierende Produktionsstätte und

Apparaten- und Maschinenbau Unternehmen

Lager-/Produktionsfläche : 1.902 m²

Fläche teilbar ab : 1.902 m²

Gesamtfläche : 4.646 m²

Grundstücksfläche : 4.646 m²

Verfügbar ab : 12-2033

Bodenbelag : Epoxidharzboden

Bodenbelastung : 4.000 kg/m²

Anzahl Parkflächen : 20

Bausubstanz & Energieausweis :

Baujahr : 1996

Objektzustand : Modernisiert

Qualität der Ausstattung : Gehoben

Heizungsart : Gas-Heizung

Wesentliche Energieträger : Gas

Fußboden:
Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

WICHTIG :

DAS GRUNDSTÜCK UND DIE HALLE GEHÖREN NICHT

FIRMA GROTEFELD GMBH.

FIRMA GROTEFELD GMBH IST LEDIGLICH BEFRISTETE MIETER DA.

Die Finanzkennzahlen der Grotefeld GmbH sind dem Verkäufer unbekannt.

Lage

- Gewerbegebiet Eugen Gerstenmaier Str. 1 32339 Espelkamp im

Kreis Minden-Lübbecke im Stadtteil Altgemeinde, etwa 1,7 Km

Luftlinie nordwestlich des Zentrum Espelkamp.

- unmittelbare Nähe zur Autobahnabfahrt A30 Bünde etwa 24 Km

- umliegend klein und mittelständige Gewerbetreibende

- Zufahrt mit LKW/Sattelzügen möglich

- PKW-Stellplätze

- Straßenausbau vollständig ausgebaut

- Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

- Gas, Wasser, Strom, Telefon, Internet ist angeschlossen

- Ein Energieausweis liegt uns derzeit nicht vor.

Infrastruktur:
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

Fassade 2

Exposé - Galerie

Fassade 1

Eingang

Exposé - Galerie

Besprechung

Chefbüro

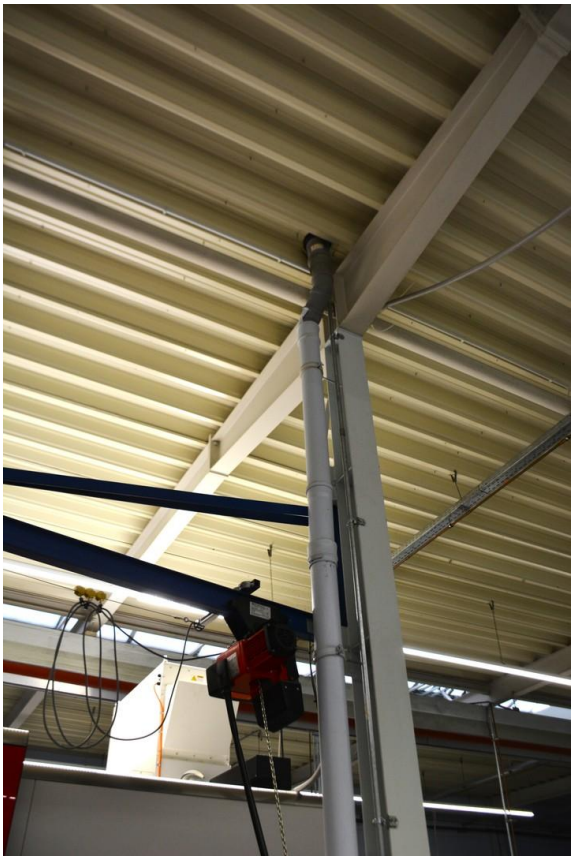
Kantine

Dachfenster

Heizung 2

Heizung 1

Lager 2



Dach

Exposé - Galerie

Dach

Meisterbüro

Umkleideraum

Lager 1

Auf der Grundlage des Mietpreisatlas der IHK 2015, dem IVD-Mietpreisatlas 2015, dem IndustrialPort 2018 sowie eigenem Datenmaterial, ermittelt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Lage, der Größe der Flächen, dem Zuschnitt, der Ausstattung sowie unter Berücksichtigung der Lage der Flächen innerhalb der Gebäude, folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Betriebskosten.

Aufstellung Mieten und Mietflächen

Gebäude Nr.	Lage	lichte Höhe in m	Größe	Nettokaltmiete pro Monat ohne Betriebskosten laut Angabe derzeit	Nettokaltmiete pro m²/Monat ohne Betriebskosten laut Angabe derzeit	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete pro m²/Monat	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete pro Monat
1	Büro- und Nebenflächen	ca. 3,00	333,08 m²	Eigennutzung		6,00 €	1.998,48 €
1	Sozialräume	ca. 3,00	119,20 m²			4,00 €	476,80 €
1	Lagerbühne über Sozialbereich	ca. 2,25	150,93 m²			1,50 €	226,40 €
1	Lager- und Produktionsflächen	5,00 - 5,20	1.299,32 m²			3,00 €	3.897,96 €
Nutzfläche Gebäude gesamt			1.902,53 m²				
Gesamt monatlich				- €	- €	3,47 €	6.599,64 €
Gesamt jährlich							79.195,62 €

VI.2.5 Bodenwertverzinsungsbetrag

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Erkenntnis, dass der Reinertrag aus dem Objekt die Verzinsung der Investition darstellt und zwar die Verzinsung sowohl der Investition in den Grund und Boden als auch der in die Aufbauten (z.B. ein Mehrfamilienhaus oder ein Wohn- und Geschäftshaus).

Es ist bekannt, dass der Boden unvergänglich ist, während die Gebäude auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nur eine begrenzte technische und vor allem wirtschaftliche Nutzungsdauer haben.

Der Reinertrag ist daher - wie oben bereits angesprochen - aufzuspalten in die Verzinsungsanteile des Bodens und der baulichen Anlagen; die Rede ist auch vom gespalteten Verfahren.

Zur Erzielung der Erträge aus dem Gebäude, wird der Bodenwert des Flurstücks 787 für die Bodenwertverzinsung in Ansatz gebracht.

Industrial- und Mietpreisanalyse 2018 für Lager- und Produktionshallen

Der IndustrialPort stuft seine Angaben zu Nettokaltmieten von Lager- und Produktionshallen, in Ausstattungsklassen ein. Bei der Einstufung der Gebäude in die jeweiligen Ausstattungsklassen, sollten die Kriterien des Objektes **überwiegend** in der jeweiligen Ausstattungsklasse erfüllt sein

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

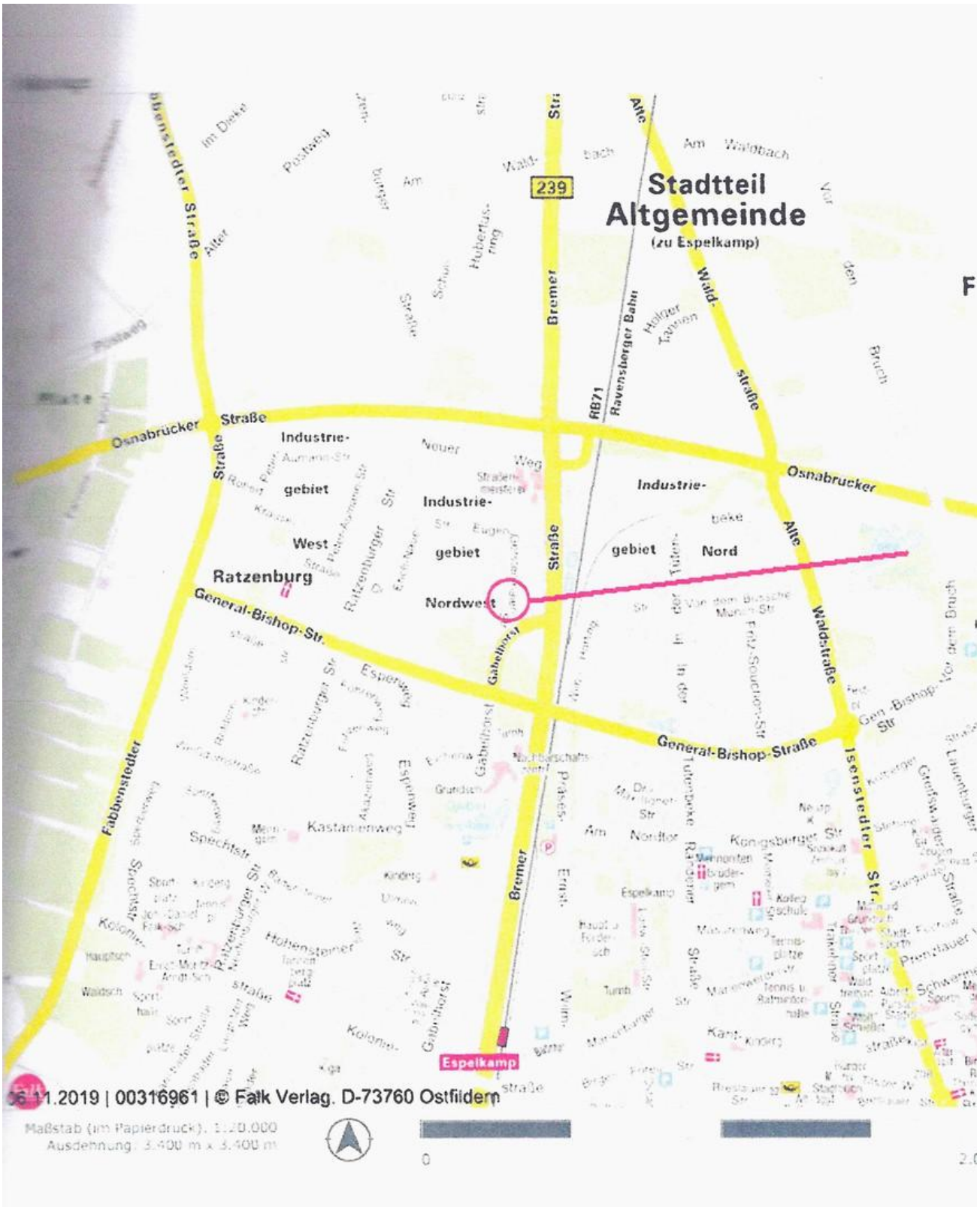
	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6.5m oder mehr	6.0m bis unter 6.5m	unter 6.0m
Bodenbelastung	5.0t/m² oder mehr	4.0t/m² bis unter 5.0t/m²	unter 4.0t/m²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.500m² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 3.000m² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 3.000m² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Produktionshallen dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6.5m oder mehr	6.0m bis unter 6.5m	unter 6.0m
Bodenbelastung	5.0t/m² oder mehr	4.0t/m² bis unter 5.0t/m²	unter 4.0t/m²
Tore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 1.500m² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

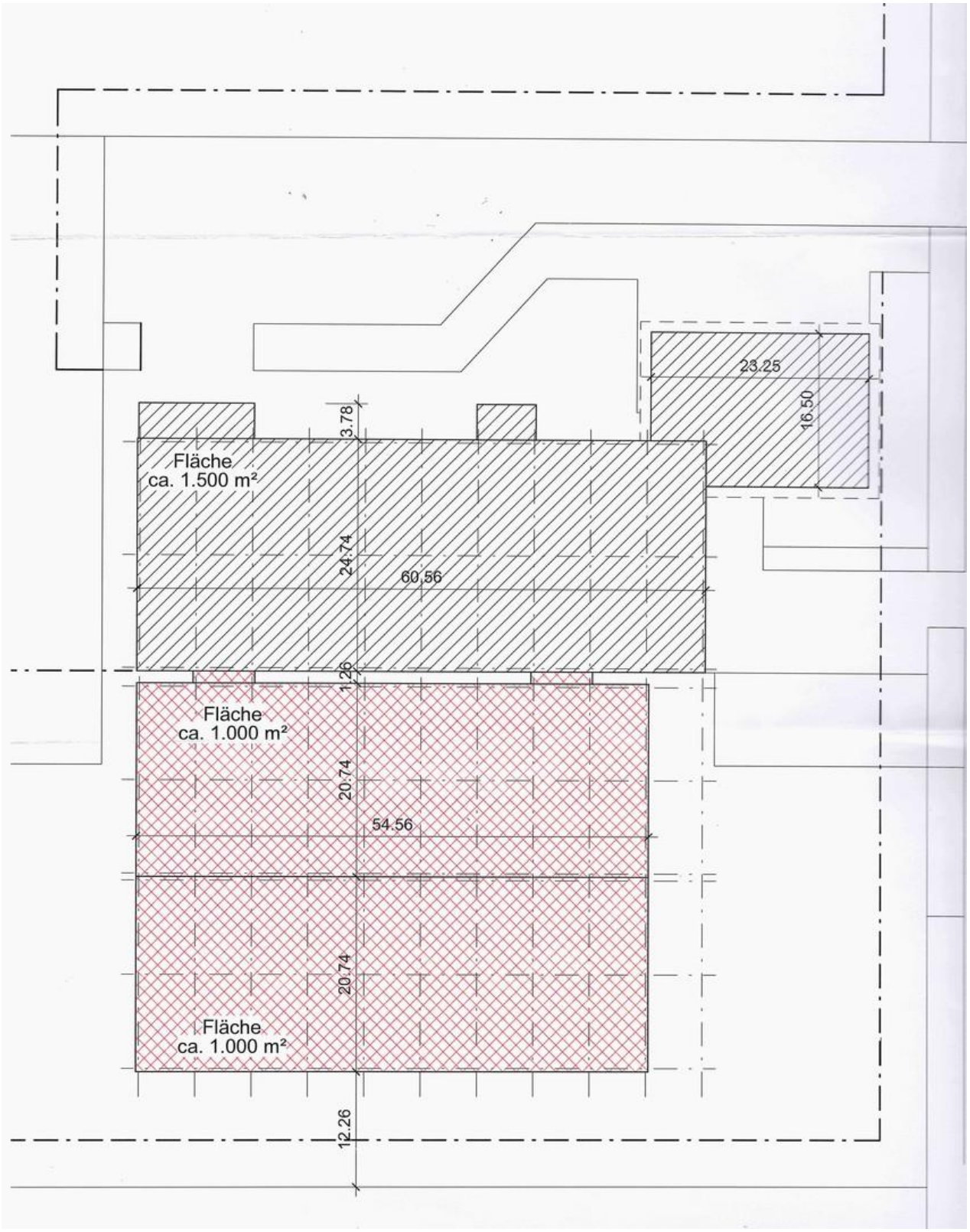
Der Unterzeichner stuft die Gebäude in die Ausstattungsklasse B ein. Gemäß der Analyse beträgt die **durchschnittliche** Nettokaltmiete für **Lagerflächen** in Espelkamp für Gebäude der Ausstattungsklasse B = **2,50 €/m²** und für Produktionsflächen **2,25 €/m².**

Exposé - Grundrisse

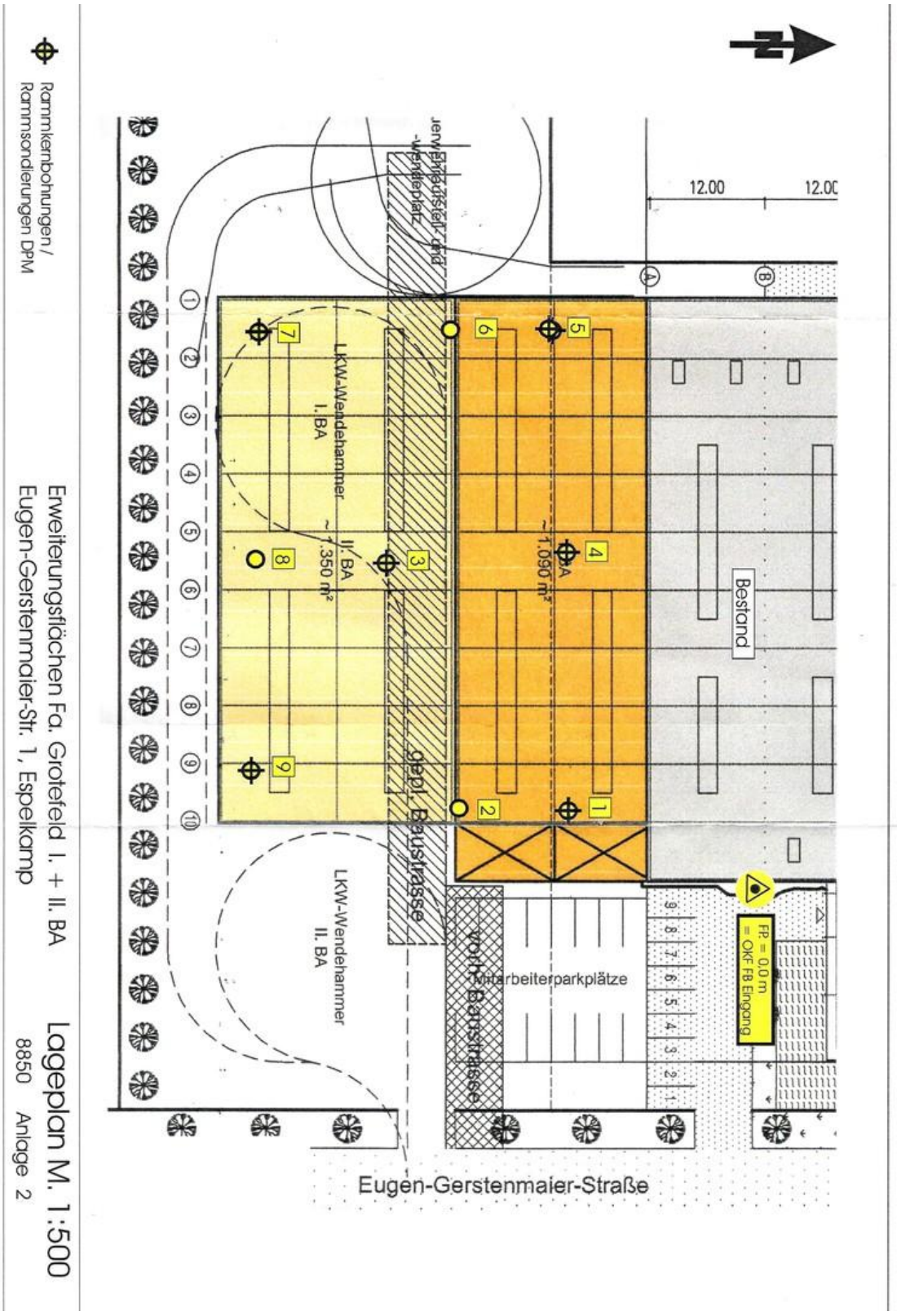


06.11.2019 | 00316961 | © Falk Verlag. D-73760 Ostfildern

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

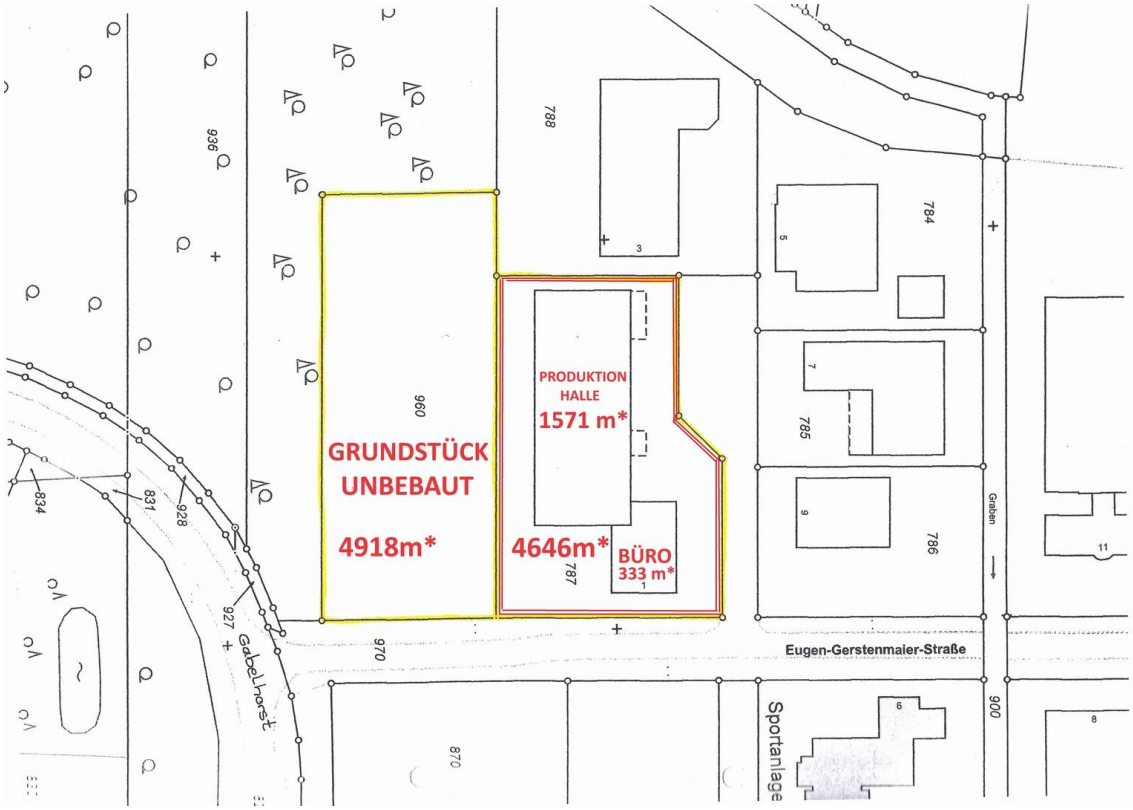
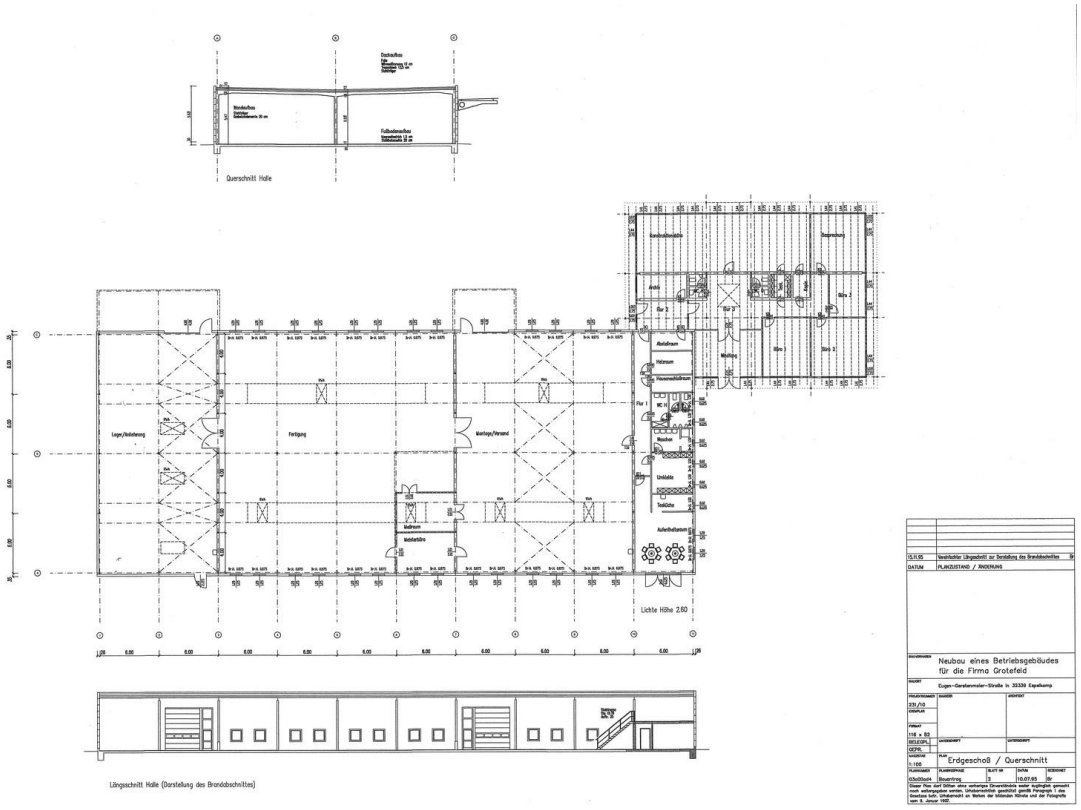
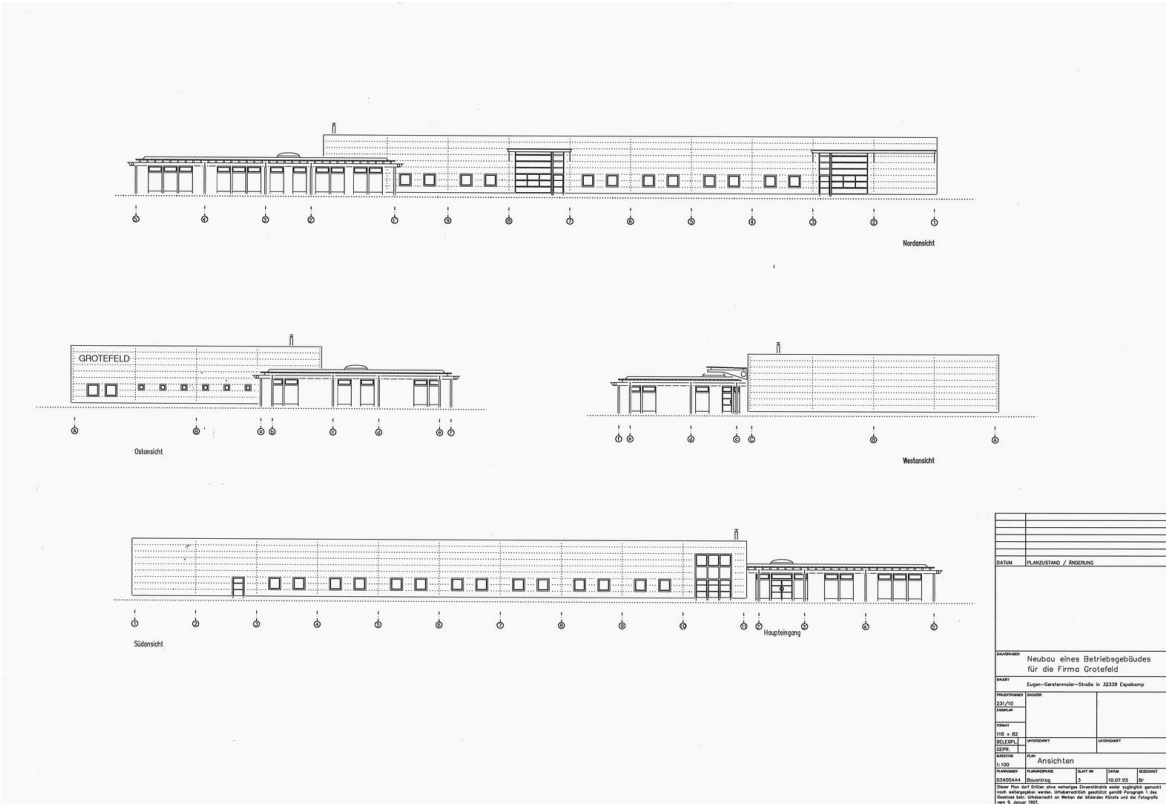
...ustrial- und Mietpreisanalyse 2018 für Büroflächen

...IndustrialPort stuft seine Angaben zu Nettokaltmieten von Büroflächen, in Ausstattungs-...sen ein. Bei der Einstufung der Gebäude in die jeweiligen Ausstattungsklassen, sollten die ...terien des Objektes **überwiegend** in der jeweiligen Ausstattungsklasse erfüllt sein

...flächen
...betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an ...er Hallenfläche befinden.

	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
...alter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
...chte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
...nenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
...kabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
...hlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
...cherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden

...Unterzeichner stuft die Gebäude in die Ausstattungsklasse A bis B ein. Gemäß der Analyse ...trägt die **durchschnittliche** Nettokaltmiete für Espelkamp für Gebäude der Ausstattungsklasse ...bis B **5,25 bis 6,50 €/m².**



Exposé - Grundrisse