

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Gladbeck

**Top-Investment in Gladbeck: Langfristig vermietete  
Gewerbeeinheit an eine Systemgastronomie**



Objekt-Nr. OM-385613

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.836.000 €**

Ansprechpartner:  
Sascha Kaiser

Horster Straße 40  
45964 Gladbeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Gesamtfläche	583,68 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Sonstige Flächen	127,33 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	3.145,00 €	Nettomiete Soll	102.000
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	102.000
Modernisierung Jahr	2025	X-fache Mieteinn.	18,00
Zustand	saniert	BK umgelegt	24.000 €
Etage	Erdgeschoss	Anzahl Einheiten	1
Gewerbefläche	456,35 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Gladbeck. Die Einheit ist langfristig an Café Extrablatt vermietet – ein bundesweit erfolgreiches Gastronomieunternehmen mit über 100 Standorten.

Die Mietfläche umfasst insgesamt ca. 584 m<sup>2</sup> (Erd- und Untergeschoss). Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Gastraum mit moderner Ausstattung, im Untergeschoss Lager-, Technik- und Sozialräume. Die Einheit ist Teil eines umfassend sanierten Wohn- und Geschäftshauses (Erstbezug nach Sanierung 2025) mit insgesamt 36 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.

Der Mietvertrag sichert mit 10 Jahren Festlaufzeit + Verlängerungsoptionen nachhaltige Einnahmen. Die Miete ist indexiert und damit wertgesichert, was eine langfristige Absicherung gegen Inflation darstellt.

## Ausstattung

- Gesamtfläche ca. 583,68 m<sup>2</sup> (EG: 456,35 m<sup>2</sup> / UG: 127,33 m<sup>2</sup>)
- Außengastronomiefläche vor der Einheit nutzbar (Genehmigung obliegt Mieter)
- Neubaustandard nach Kernsanierung 2025
- Modernisierte, gastronomiegerechte Flächen nach DIN 277
- Lastenaufzug für Warenanlieferung (separater Zugang möglich)
- Hochwertiger Schallschutz für Gastronomie mit Live-Musik-Events
- Brandschutz nach neuestem Standard
- Heizung über moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe → energieeffizient, nachhaltig und mit niedrigen Betriebskosten
- PV-Anlage auf dem Gebäude, Strom wird der Mietsache zur Verfügung gestellt

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

- Langfristige Sicherheit: 10 Jahre Festmietzeit + 3 Verlängerungsoptionen à 5 Jahre
- Attraktive Rendite: ca. 5,56 % bei einem Kaufpreisfaktor von 18,00
- Nachhaltige Mieteinnahmen: 102.000 € Nettokalmtiete p.a. zzgl. 24.000 € Betriebskostenumlage
- Indexmiete (Wertsicherung durch Verbraucherpreisindex)
- Mieterqualität: Café Extrablatt – ein starker, bundesweit expandierender Gastronomiekonzern

Dieses Investment bietet eine sehr gute Balance aus Sicherheit und Rendite. Der Standort überzeugt durch seine zentrale Lage, die Bonität des Mieters und die langfristige Vertragsbindung.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Gladbeck an der Horster Straße – einer hoch frequentierten Einkaufs- und Gastronomielage im nördlichen Ruhrgebiet. Die zentrale

Fußgängerzone, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Banken sowie öffentliche Einrichtungen liegen in direkter Nachbarschaft.

Durch die Kombination aus starker Laufkundschaft, hoher Sichtbarkeit und einem großen Einzugsgebiet bietet die Lage ideale Voraussetzungen für einen langfristig erfolgreichen Gastronomiebetrieb. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, Parkmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld.

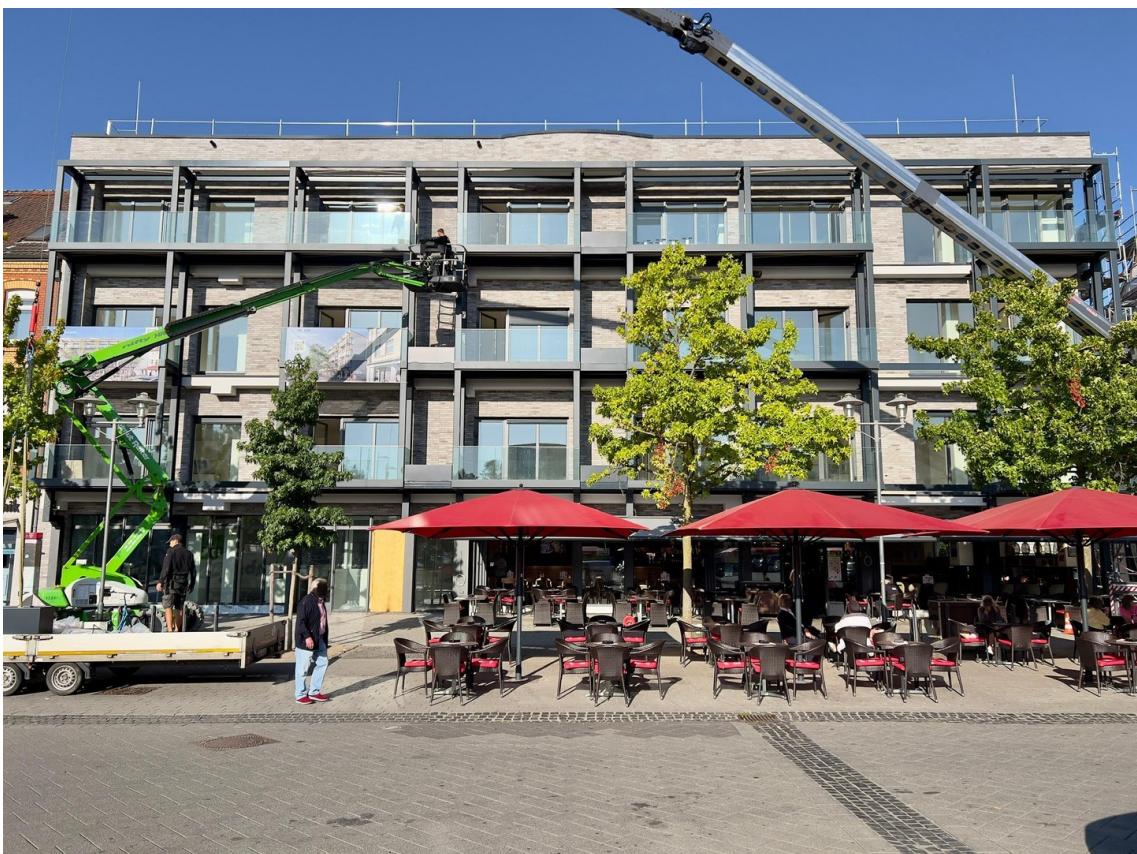
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	33,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	33,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



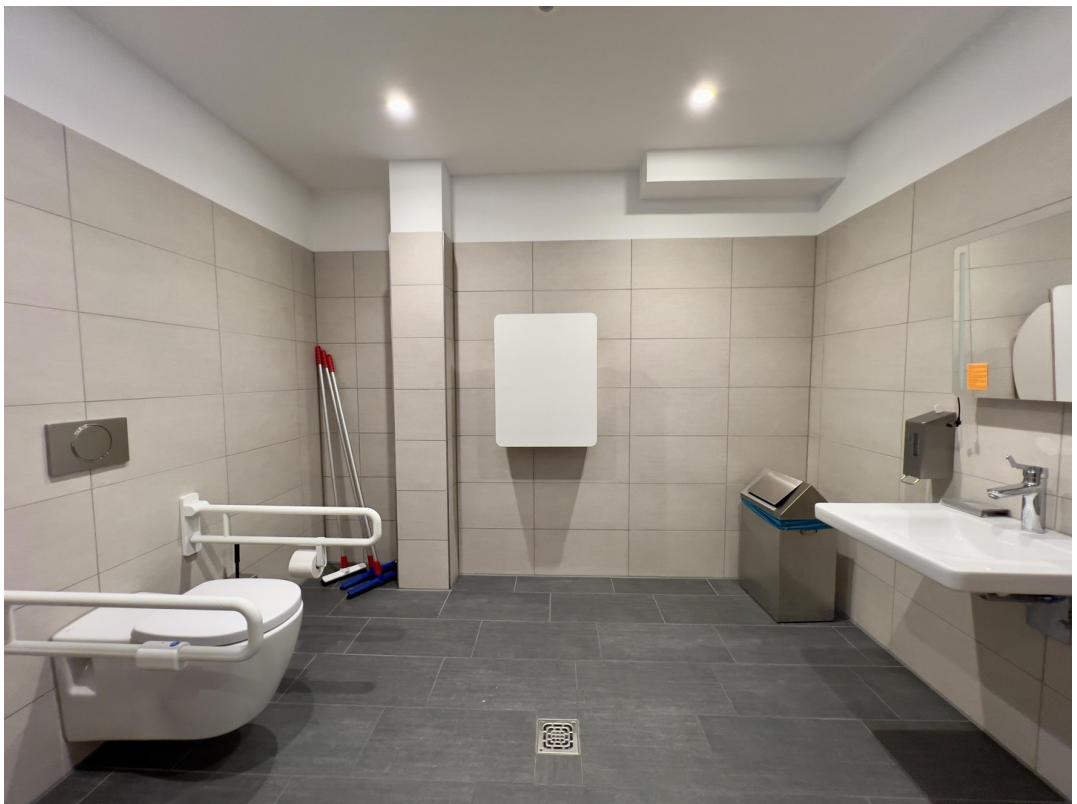
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



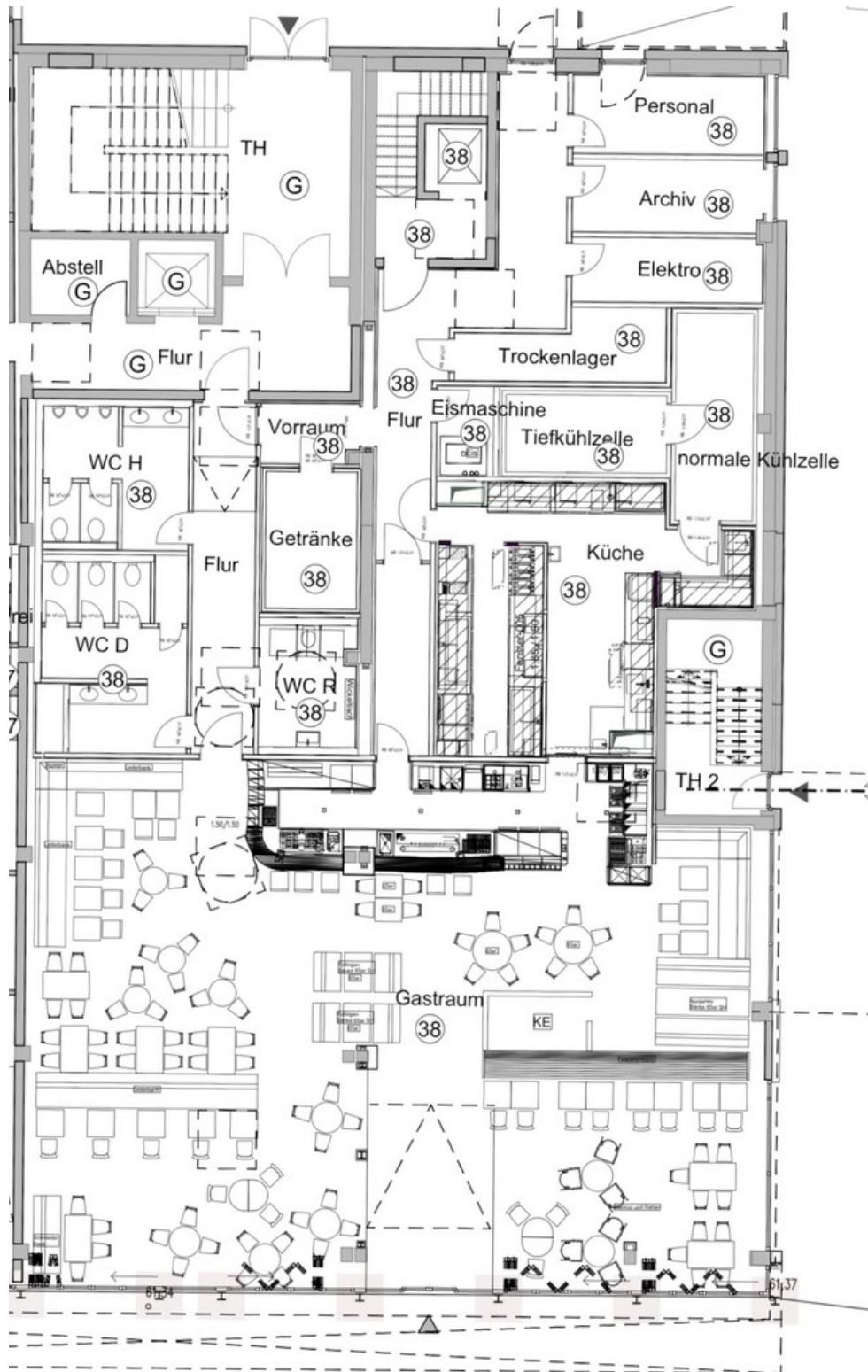
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

