

Exposé

Lager in Bochum

Gewerbehalle mit Bürogebäude



Objekt-Nr. OM-387996

Lager

Verkauf: **3.600.000 €**

Ansprechpartner:
Berg Investment GmbH
Telefon: 0152 22637483

44866 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Etage	2. OG
Grundstücksfläche	7.370,00 m ²	Gesamtfläche	4.487,00 m ²
Etagen	2	Lager-/Prod.fläches	2.696,50 m ²
Energieträger	Gas	Freifläche	350,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gewerbehof & Büroflächen in Bochum-Wattenscheid

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Gewerbeareal in Bochum-Wattenscheid, bestehend aus mehreren Hallen- und Büroeinheiten. Das Objekt vereint großzügige Produktions- und Lagerflächen mit modernen Büro- und Sozialräumen und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung.

Hallen:

Die Hallen sind funktional ausgestattet und eignen sich für Logistik, Werkstatt- und Produktionsbetriebe.

Halle 1:

Andienung über 1 ebenerdiges Tor

Höhe: ca. 4,5 m – 6 m UKB

Heizung: Warmluftgebläse

Rauch- und Wärmeabzug (RWA)

Fensterbänder für Tageslicht

Halle 5r:

Andienung über 1 ebenerdiges Tor

Kranbahnen: 10 t / 1 t

Höhe: ca. 10 m UKB

Hakenhöhe Kranbahn: ca. 6,5 m

Nutzung:

Weitere Hallen bieten zusätzliche Flächen für Lagerung, Werkstatt oder Produktion.

Büroflächen:

Zusätzlich zu den Hallen verfügt das Objekt über 14 Büros mit jeweils ca. 20,25 m². Diese eignen sich optimal für Verwaltung, Dienstleistung oder als vermietbare Einheiten. Helle Fensterbänder sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Sozialflächen:

Sozialbereiche sind von Halle 1 und Halle 5r direkt erreichbar und bieten Aufenthalts- und Umkleidemöglichkeiten.

Ausstattung

Ausstattung:

Mehrere Hallen mit flexibler Nutzung

Krananlagen mit bis zu 10 t Traglast

Ebenerdige Andienung

Hallenhöhen bis ca. 10 m UKB

Teilweise beheizt (Warmluftgebläse)

Fensterbänder für helle Arbeits- und Lagerflächen

14 Büros à ca. 20,25 m²

Sozialflächen integriert

Lage

Standort

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung:

Nur ca. 300 m zur A40 (Anschlussstelle in 5 Min. erreichbar)

ca. 10 Min. zum Hauptbahnhof Bochum

ca. 22 Min. zum Dortmunder Hafen

ca. 26 Min. zum Flughafen Düsseldorf

ÖPNV fußläufig erreichbar (Haltestelle „Elbinger Str.“ in ca. 5 Min.)

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z. B. Lidl) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



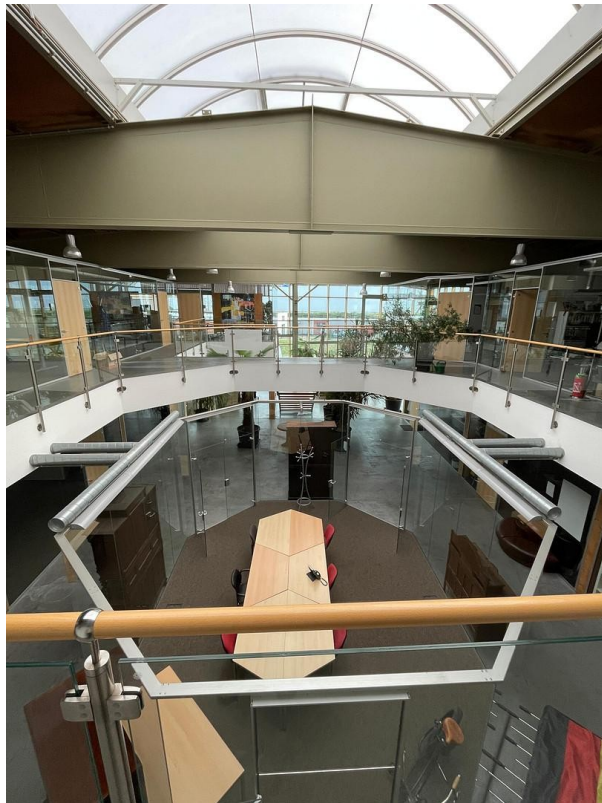
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



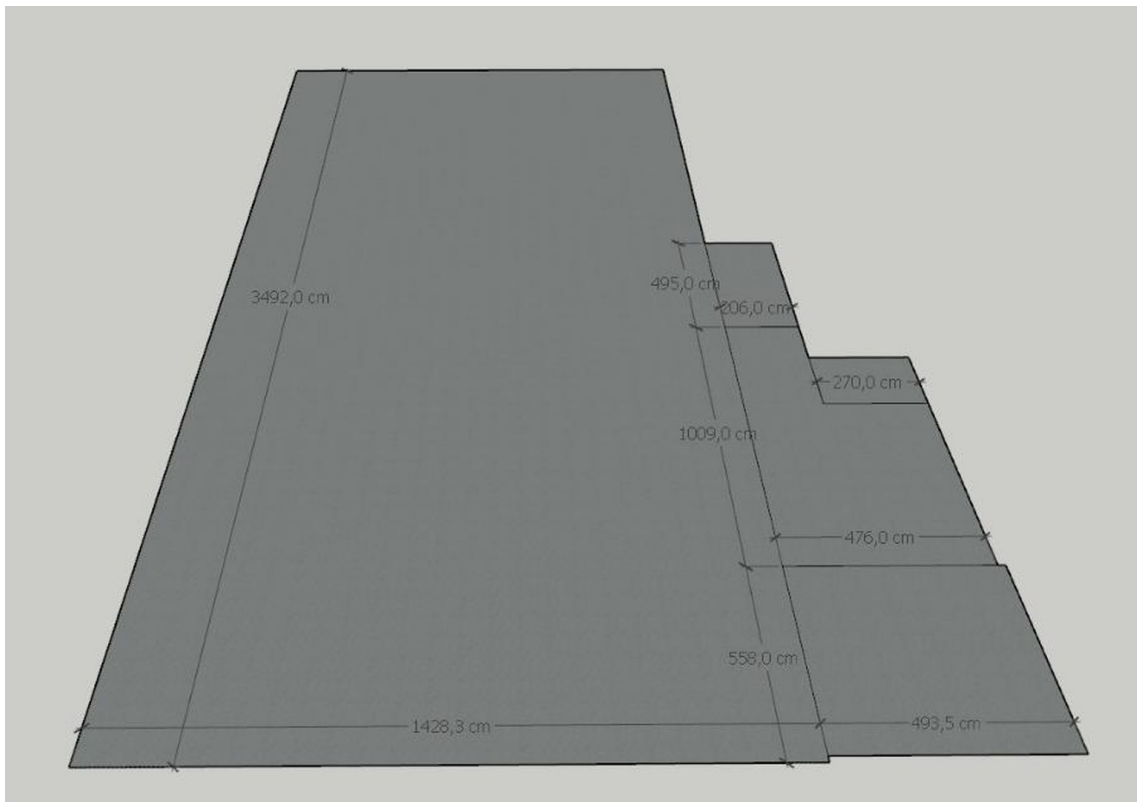
Exposé - Galerie



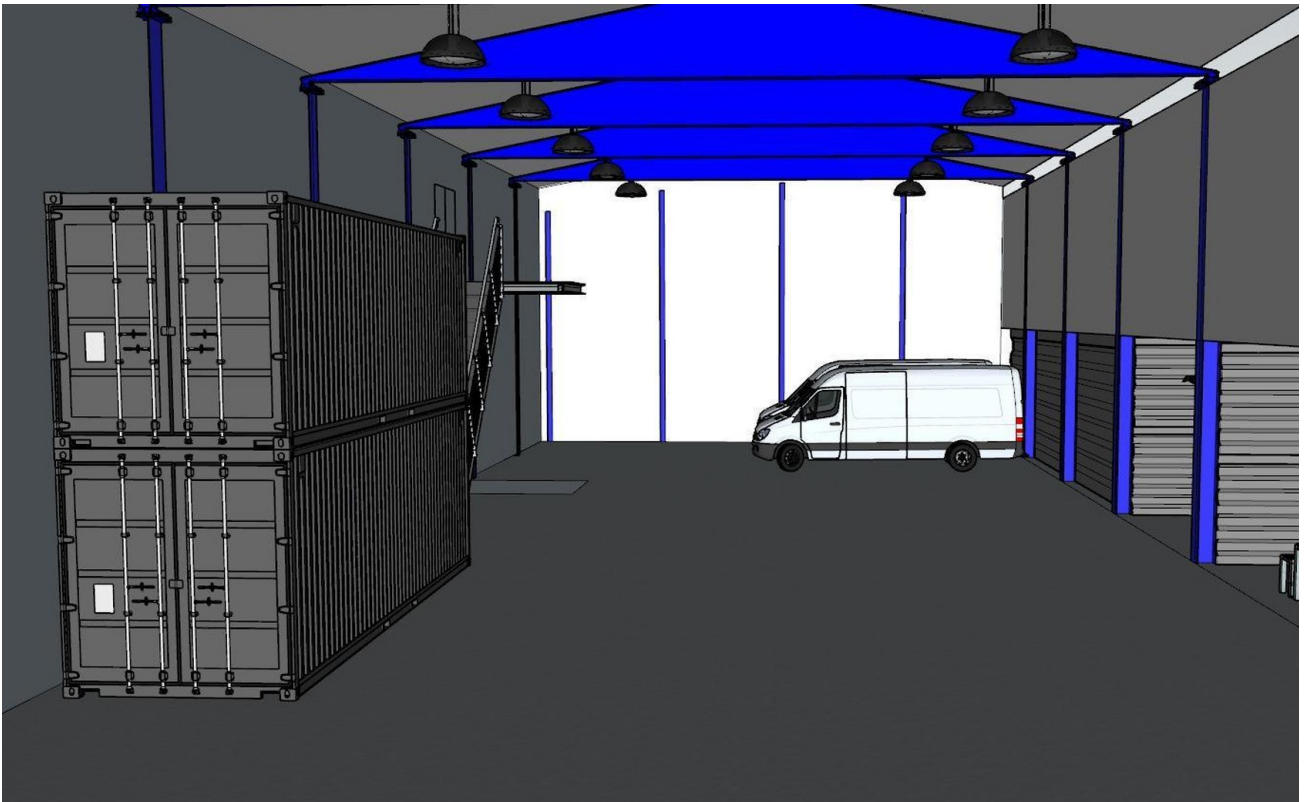
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Exposé

GEWERBEHOF
&
BÜROS

*Golheide 8-10 / Heidestr. 119
44866 Bochum*

Berg Investment GmbH



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei dem zur Verfügung stehenden Objekt handelt es sich um ein Areal mit mehreren Hallen und Bürokombinationen. Teilweise verfügen die Hallen über Krananlagen mit Traglasten bis zu 10 t (Halle 5r).

- Ausstattungsmerkmale Halle 1: Andienung: 1 ebenerdiges Tor Höhe: ca. 4,5 m - 6 m UKB Heizung: Warmluftgebläse RWA
- Ausstattungsmerkmale Halle 5r: Andienung: 1 ebenerdiges Tor Kranbahnen: 10t / 1t
- Höhen: ca. 10 m UKB / ca. 6,5 m Hakenhöhe Kranbahn Kalthalle
- Fensterbänder

Sozialflächen von Halle 1 und 5r erreichbar

LAGEPLAN

Das Objekt befindet sich in Bochum-Wattenscheid. Es besticht vor allem durch seine optimale Anbindung an die Anschlussstelle der A40, welche ca. 300 m entfernt ist.

- Fahrzeit zur Autobahnauffahrt A40: ca. 5 Min.
- Fahrzeit zum Hauptbahnhof Bochum: ca. 10 Min.
- Fahrzeit zum Dortmunder Hafen: ca. 22 Min.
- Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf: ca. 26 Min.
- Fußweg zum ÖPNV: ca. 5 Min., Haltestelle "Elbinger Str."



MIKROLAGE



Die Immobilie in der Goltheide 8-10, Heidestr. 19 in Bochum-Wattenscheid besteht vollständig aus Lager-, Werkstatt- und Büroflächen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Lidl, was den täglichen Bedarf leicht zugänglich macht. Die Lage bietet außerdem eine hervorragende Anbindung an die Autobahn, was den Standort ideal für Logistik- und Gewerbebetriebe macht.

MAKROLAGE



Bochum ist eine dynamische Stadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und Teil der Metropolregion Ruhrgebiet. Bekannt für ihre industrielle Geschichte, bietet Bochum heute eine starke Infrastruktur für Unternehmen. Die Nähe zu anderen Großstädten wie Düsseldorf und Dortmund sowie die gute Erreichbarkeit internationaler Flughäfen machen Bochum zu einem attraktiven Standort für Unternehmen aller Art.

BODEN- RICHTWERT



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bochum.

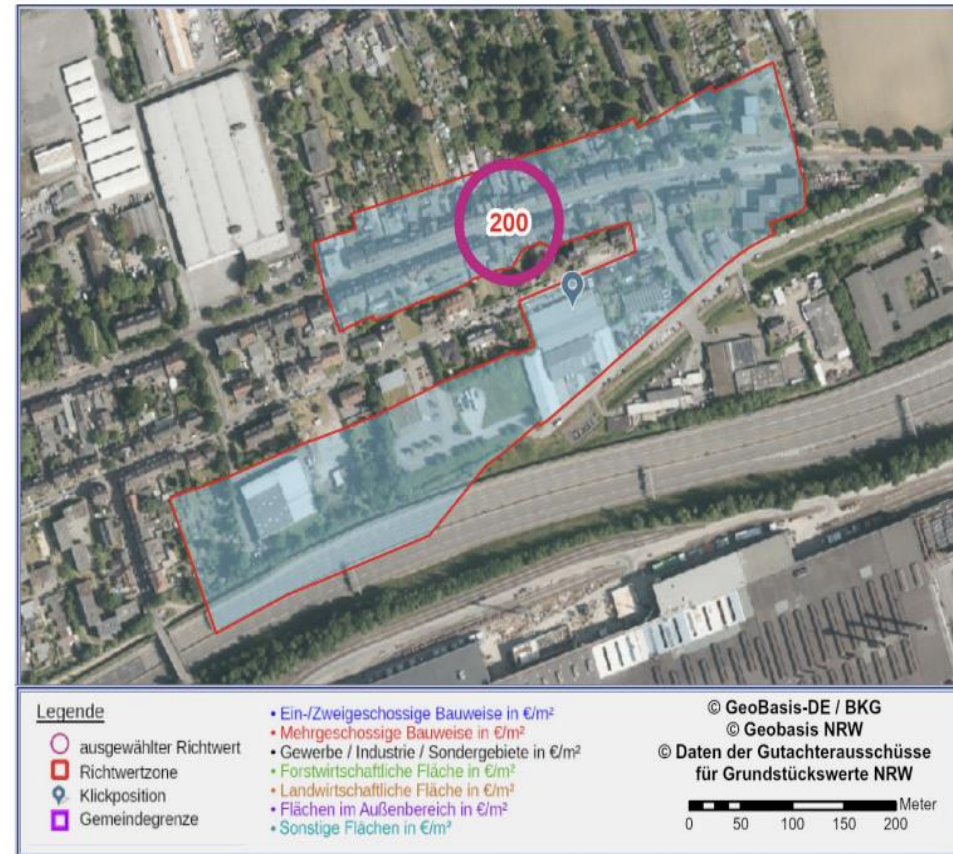


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

SOLL- MIE TAUFSTELLUNG



Datum: 05.02.2024

Mietaufstellung 2024

Betrieb:	BERG INVESTMENT GmbH	Baujahr:	1969
Adresse:	Gollheide 8-10 / Heidestraße 119, 44866 Bochum	Art:	Gewerbe
Grdst. Fläche [m²]:	7.370	Vermietungsstand:	98,25%
Nutzfläche [m²]:	4.487	Kaufdatum:	16.07.20

Nr.	Mieter	Art	Nutzfl. [m²] Halle / Büro	Mietvertrag Beginn / Ende	Option	Grundmiete [IST]	Grundmiete [SOLL]	Betriebs- Kosten	USt.	Gesamt	J. Mte Netto [IST]	J. Mte Netto [SOLL]	Notiz	
1		Gewerbe	760,00 260,00	01.02.2022 01.03.2013	31.01.26	5 J.	4.900,00 €	4.900,00 €	800,00 €	1.083,00 €	6.783,00 €	58.800,00 €	58.800,00 €	H4
2		Gewerbe	1.150,00 -	01.10.16	30.09.26	5 J.	3.661,81 €	3.661,81 €	1.265,00 €	936,09 €	5.862,90 €	43.941,72 €	43.941,72 €	H1
3		Gewerbe Verwalt.	250,00 63,69	01.01.21	31.12.23	1 J.	1.596,48 €	1.596,48 €	500,00 €	398,33 €	2.494,81 €	19.157,76 €	19.157,76 €	H2, B13, B14
4		Gewerbe	550,00 170,00	01.01.2021 01.05.2018	31.12.30	1 J.	2.950,00 €	2.950,00 €	327,31 €	622,69 €	3.900,00 €	35.400,00 €	35.400,00 €	H5 re.
5		Gewerbe Verwalt.	450,00 44,54	01.01.2021 01.07.2014	31.12.30	1 J.	2.883,10 €	2.883,10 €	550,00 €	652,29 €	4.085,39 €	34.597,20 €	34.597,20 €	H2, B1, B2
6		Verwalt.	- 63,77	01.05.2021 01.04.2017	unbest.	-	1.093,34 €	1.093,34 €	300,00 €	264,73 €	1.658,07 €	13.120,08 €	13.120,08 €	B8, B9, B10
7		Verwalt.	- 52,28	01.05.2021 01.04.2017	unbest.	1 J.	700,00 €	700,00 €	170,00 €	-	870,00 €	8.400,00 €	8.400,00 €	B7, B6
8		Gewerbe	350,00 19,23	01.09.21	31.08.23	1 J.	2.383,50 €	2.383,50 €	550,00 €	557,37 €	3.490,87 €	28.602,00 €	28.602,00 €	5 li., B3
9		Gewerbe	225,00 -	01.04.23	unbest.	-	1.500,00 €	1.500,00 €	220,00 €	326,80 €	2.046,80 €	18.000,00 €	18.000,00 €	H2
10		Verwalt.	- 19,23	01.03.24	unbest.	-	300,00 €	300,00 €	100,00 €	76,00 €	476,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €	B11
11	Leerstand! (B4, B5, B12)	Verwalt.	25,00 59,09	-	-	-	900,00 €					10.800,00 €		B4, B5, B12
Σ Gesamt			3.735,00 751,83				21.968,23 €	22.868,23 €	4.782,31 €	4.917,30 €	31.667,84 €	263.618,76 €	274.418,76 €	
Stand 31.12.2023							20.370,05 €					244.440,60 €		

BILDER

