JOST
IMMOBILIEN



Objekt-Nr. JO-IM14566

41844 WEGBERG

Gewerbeinvestment mit 450-kWp-PV-Anlage: ca. 8,8 % Ist-Rendite und ca. 10,0 % Soll-Rendite

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 10.389 m²

KAUFPREIS

3.300.000 €



Halle/Lager/Produktion zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**3.300.000 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**329.503,60 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**290.006,32 €**
Gesamtfläche	**ca. 4.784,7 m²**
Lagerfläche	**ca. 4.068,5 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 10.389 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 4.784,7 m²**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1987**
Zustand	**Gepflegt**

Unterkellert	**teilweise**
Gewerbliche Nutzung möglich	**Ja**
Käuferprovision	**4,76 % inklusive MwSt. bezogen auf den beurkundeten Kaufpreis**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**31.03.2036**
Endenergiebedarf	**208,3 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Herr Peter Jost
Tel. 004916094468638
pjost@jostimmobilien.de



Fassade 1

Objektbeschreibung

* Gewerbe- und Investmentliegenschaft am Siemensweg 29 in 41844 Wegberg
* Kaufpreis: € 3.300.000,00 inklusive Photovoltaikanlage
* Käuferprovision: 4,76 % inklusive MwSt. bezogen auf den beurkundeten Kaufpreis
* Baujahr 1987
* Grundstücksfläche ca. 10.389 m²
* Vermietbare Gesamtfläche ca. 4.784,70 m²
* Lagerfläche ca. 4.068,50 m²
* Bürofläche ca. 716,20 m²
* Breit aufgestellte gewerbliche Mieterstruktur
* Aktueller Immobilienmietertrag inkl. Vodafone-Sendemast: ca. € 220.006,32 netto p. a.
* PV-Anlage ca. 450 kWp Bestandteil des Kaufgegenstands
* PV-Ertrag ca. € 70.000,00 netto p. a.; Einspeisevergütung nach Angaben bis 2032 gesichert
* Gesamtertrag Ist inkl. PV: ca. € 290.006,32 netto p. a.
* Gesamtertrag Soll inkl. PV: ca. € 329.503,60 netto p. a.
* Rechnerische Ist-Rendite inkl. PV: ca. 8,79 %
* Rechnerische Soll-Rendite inkl. PV: ca. 9,98 %
* Kaufpreisfaktor Ist inkl. PV: ca. 11,38
* Kaufpreisfaktor Soll inkl. PV: ca. 10,02
* Dokumentiertes Mietsteigerungspotenzial ohne PV: ca. € 39.497,28 netto p. a.
* Mietsteigerungspotenzial von rund 18 % bezogen auf den Immobilienmietertrag
* USM-Mietvertrag über ca. 1.792 m² endet zum 31.12.2026
* Konzeptionelle Aufteilung der USM-Fläche in drei Einheiten zu jeweils ca. 597 m² vorgesehen
* Reduzierung des Klumpenrisikos durch kleinteiligere Neuvermietung
* Zusätzliche Potenziale aus Mietanpassungen und Leerstandsvermietung
* Vollständig eingefriedetes Grundstück
* Großzügige PKW-, LKW-, Bewegungs- und Rangierflächen
* Bürogebäude vollständig unterkellert
* Vielseitige Drittverwendungsfähigkeit für unterschiedliche Gewerbenutzer

Herr Peter Jost
Tel. 004916094468638
pjost@jostimmobilien.de



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

Lagebeschreibung

* Adresse: Siemensweg 29, 41844 Wegberg
* Etablierter Gewerbestandort im Kreis Heinsberg
* Grenznahe Lage zu den Niederlanden und Belgien
* Gute regionale Einbindung zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf, Aachen und Köln
* Nähe zu niederländischen Wirtschaftsräumen wie Roermond, Venlo und Maastricht
* Gewerblich geprägtes Umfeld mit Lager-, Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben
* Geeignet für Lager, Logistik, Light Industrial, Produktion, Handwerk und Büro
* Gute Erreichbarkeit für Kunden-, Mitarbeiter-, Liefer- und Wirtschaftsverkehr
* Großzügige Grundstücks- und Außenflächen
* Funktionale Andienung der Hallenflächen
* Ausreichende PKW-, LKW-, Stell- und Bewegungsflächen
* Solide Drittverwendungsfähigkeit durch vielseitiges Standort- und Flächenprofil
* Attraktive Lage für regionale und grenzüberschreitende Gewerbenutzer
* Zusätzlicher Standort- und Ertragsbaustein durch vorhandene 450-kWp-Photovoltaikanlage

Herr Peter Jost
Tel. 004916094468638
pjost@jostimmobilien.de

Ausstattung

— * Lagerflächen als Kalthallen ausgeführt

— * Hallenhöhe ca. 7,50 m

— * Massive Bauweise aus Betonelementen

— * Hallendächer aus Sandwichplatten

— * Dächer im Wesentlichen aus dem Baujahr 1987

— * Drei neuwertige elektrische Rolltore:

— * ca. 4,00 × 4,00 m

— * ca. 4,00 × 3,80 m

— * ca. 2,00 × 2,20 m

— * Brandmeldeanlage in Hallen-, Büro- und Sozialbereichen

— * Direkte Aufschaltung der Brandmeldeanlage zur Feuerwehr

— * Sprinkleranlage aus dem Baujahr vorhanden

— * Prüfung von Zustand, Funktion und Modernisierungsbedarf im Rahmen der Due Diligence empfohlen

— * Bürobereiche teilweise klimatisiert

— * Beheizung der Büros über Gasheizung und statische Heizflächen

— * Bürogebäude vollständig unterkellert

— * Zusätzliche Archiv-, Lager-, Technik- und Nebenflächen

— * Grundstück vollständig mit Stabgitterzaun eingefriedet

— * Zwei manuelle Zufahrtstore zur Straße

— * Umlaufende Feuerwehrzufahrt

— * Ausreichende PKW- und LKW-Stellplätze

— * Großzügige Bewegungs- und Rangierflächen

— * Anschluss an öffentliche Kanalisation

— * Keine eigene Trafostation

— * Highspeed-DSL verfügbar

— * Glasfaseranschluss der Deutschen Telekom in Vorbereitung

— * Photovoltaikanlage mit ca. 450 kWp auf dem Dach vorhanden

— * PV-Anlage Bestandteil des angebotenen Kaufgegenstands

— * PV-Ertrag ca. € 70.000,00 netto p. a.; Einspeisevergütung nach Angaben bis 2032 gesichert

— * Zusätzlicher Ertragsbaustein neben Immobilienmiete und Vodafone-Sendemast

— * Kaufpreis: € 3.300.000,00 inklusive PV-Anlage

— * Käuferprovision: 4,76 % inklusive MwSt. bezogen auf den beurkundeten Kaufpreis

Herr Peter Jost
Tel. 004916094468638
pjost@jostimmobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Peter Jost

Jost Immobilien GmbH

Telefon: 004916094468638

E-Mail: pjost@jostimmobilien.de

Diese Immobilie online