

Top-Zustand. Gewerbeimmobilie als Kapitalanlage in Solingen-Merscheid.

42655 Solingen, Bürogebäude zum Kauf

Objekt ID: STS1377



Gesamtfläche ca.: **1.247,49 m²** - Kaufpreis: **995.000 EUR**



Top-Zustand. Gewerbeimmobilie als Kapitalanlage in Solingen-Merscheid.

Objekt ID	STS1377
Objekttypen	Bürogebäude, Renditeobjekt
Adresse	42655 Solingen
Gesamtfläche ca.	1.247,49 m²
Vermietbare Fläche ca.	1.247,49 m²
Baujahr	1964
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	12
Stellplätze	8 Stellplätze
Garagen	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Gewerblich nutzbar, Teilunterkellert
Käuferprovision	inkl. 3,57 % MwSt.
Kaufpreis	995.000 EUR



Objektbeschreibung

Hier stehen Ihnen in einer 1962 erbauten Immobilie mit ca. 1.247m² vier gut vermietete Gewerbeeinheiten mit ansprechenden, hellen Büroräumen, Besprechungsräumen, Lagerräumen und einer großzügigen Werkstattfläche zur Verfügung.

Der einseitig angebaute Gebäudekomplex wurde auf einem 2.310m² großen Grundstück errichtet und teilt sich wie folgt auf:

Gewerbeeinheit I:

Mit einem hellen Haupteingang zur Straße ausgerichtet, bietet diese moderne Einheit ansprechende Büroräumlichkeiten, Platz für Veranstaltungen und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Mitarbeiter. Auf zwei Etagen über ein Treppenhaus verbunden stehen Ihren Mietern hier insgesamt ca. 232m² mit vier Büroräumen, zwei WC's, einer Küche, einem Konferenzraum, ein Archiv, ein Pausenraum und ein Wartezimmer zur Nutzung zur Verfügung.

Gewerbeeinheit II:

Hier befinden sich auf ca. 134m² über einen eigenen seitlichen Zugang der Immobilie zu erreichen, ein Büro, ein Ausstellraum, zwei WC's, zwei Lagerräume und ein Putzmittelraum.

Gewerbeeinheit III:

Über einen weiteren separaten Eingang mit Videoüberwachung gelangen Sie über den Flur direkt zum Empfang der dritten Büroeinheit, die auf ca. 513m² mit sieben Büros, zwei WC's, einen Aufenthaltsraum, eine Küche und ein Konferenzraum anspruchsvolles Arbeiten ermöglicht.

Gewerbeeinheit IV:

Auf insgesamt ca. 309m² steht Ihrem Mieter eine ansprechende Produktions-, Lager- und Bürofläche zur Verfügung. Die Schlosserei wurde aus Datenschutzgründen nicht abgelichtet, ein Beispielbild der Fläche ist dem Exposé beigelegt.

Die Einheit I bis III verfügt über zusätzliche Kellerräume.

Die Aufteilung der vermieteten Flächen entnehmen Sie bitte den beigelegten Grundrissen.

Die gesamte Immobilie wird über eine moderne Gasbrennwerttherme aus 2021 beheizt; hierüber erfolgt auch die Warmwasseraufbereitung. Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor.

Acht Stellplätze sowie vier Garagen stehen Ihren Mietern zur Verfügung.

Die gesamte Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand; so wurden notwendige Renovierungen immer zeitnah durchgeführt. Die durchgeführten Investitionen entnehmen Sie gerne der Ausstattungsaufstellung.

Die Immobilie generiert momentan eine Ist-Kaltmiete in Höhe von 72.872€ p.a.. Die genaue Mietaufstellung erhalten Sie auf Anfrage.

Es bietet sich Ihnen hier die Investitionsmöglichkeit in eine solide und gepflegte Kapitalanlage mit weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Lassen Sie sich von dieser Anlageimmobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Herr Stefan Siepmann jederzeit gerne zur Verfügung.

Ausstattung

2021 Installation Gasbrennwerttherme

2020 Anstrich der Immobilie

2019 Installation elektrische Garagentore



Gewerbereinheit I:
2022 neue Eingangstüre
Gewerbereinheit II:
2020 Installation Klimaanlage Büro
2019 Überdachung Eingang
2018 Komplette Entkernung
2018 neue Elektrik
2018 neue Böden
2018 neue Eingangstüre
Gewerbereinheit III:
2024 Dachsanierung
2020 - 2018 neue Dachfenster
2019 neue Einbauküche
2019 Installation Klimaanlage Büroräumlichkeiten
2019 neue Toilettenanlage
2018 komplette Entkernung
2018 neue Elektrik
2018 neue Fenster
2018 neuer Innenausbau
2018 neue Türen
Gewerbereinheit IV:
2023 Dachsanierung

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 995.000,00€ zuzüglich der vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Wir sind vom Eigentümer allein beauftragt, Verhandlungen mit Interessenten zu führen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Kleingedrucktes:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.04.2034
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Gas



Endenergiebedarf	376,80 kWh/(m ² ·a)
------------------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse	E
------------------------	---



Lage

Diese gut angebundene Gewerbeimmobilie befindet sich am Rande eines kleinen Gewerbegebietes in Solinger-Merscheid. Die Umgebungsbebauung besteht neben den größeren Gewerbeimmobilien größtenteils aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Ihre Mieter profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was es Ihren Mietern ermöglicht, die Mittagspause außerhalb der Büros unbeschwert zu verbringen. Auch Spaziergänge in der Natur sind problemlos möglich. Die Autobahn A3 und alle anderen Stadtteile von Solingen sind über die Stadtautobahn gut erreichbar. Über öffentliche Verkehrsmittel ist man hier ebenfalls sehr gut angebunden, sodass innerhalb weniger Busminuten der Solinger Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss zu erreichen ist. Die Städte Köln und Düsseldorf sowie deren Flughäfen sind dank der guten Autobahnanbindung in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Alles in Allem ein attraktives Umfeld, in dem es sich hervorragend arbeiten lässt.





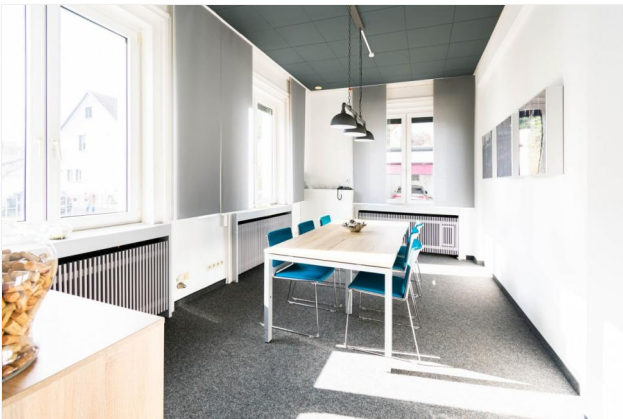
Eingang Gewerbe I



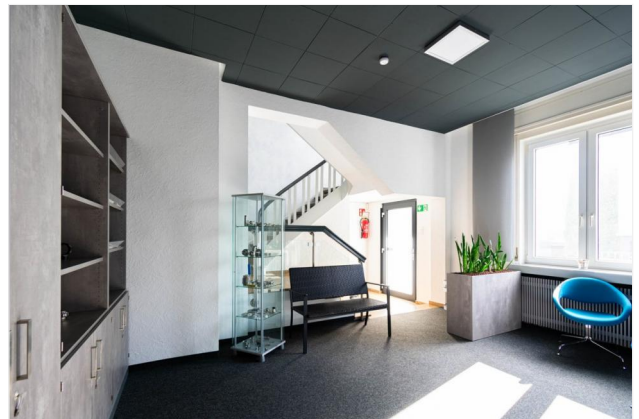
Empfang Gewerbe I



Wartebereich Gewerbe I

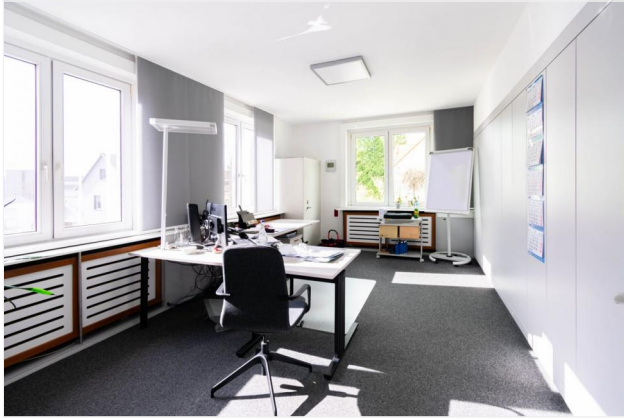


Konferenzraum Gewerbe I



Aufgang Gewerbe I





Büro Gewerbe I



Büro II Gewerbe I



Büro III Gewerbe I



Büro IV Gewerbe I



Küche Gewerbe I



Eingang Gewerbe II





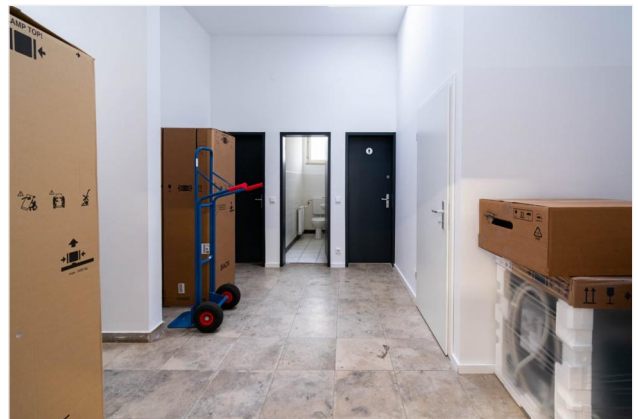
Ausstellungsfläche Gewerbe II



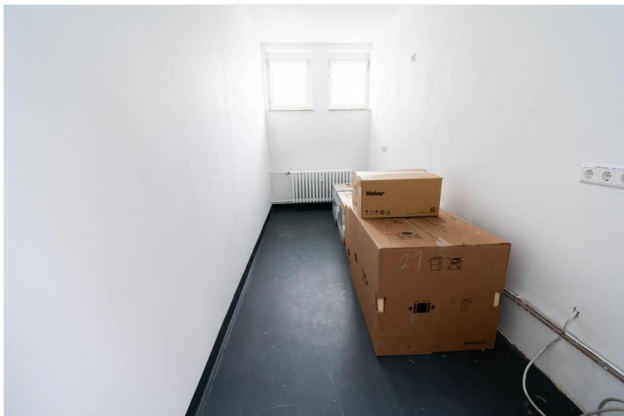
Büro I Gewerbe II



Raum I Gewerbe II



Raum II Gewerbe II



Raum III Gewerbe II



Eingang Gewerbe III





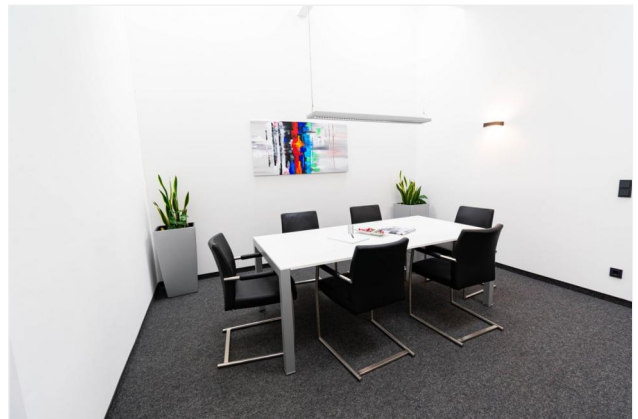
Empfang Gewerbe III



Büro Gewerbe III



Büro II Gewerbe III



Konferenzraum Gewerbe III

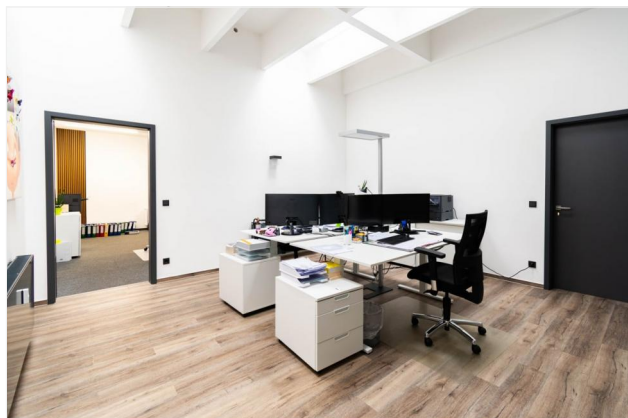


Aufenthaltsraum Gewerbe III



Küche Gewerbe III

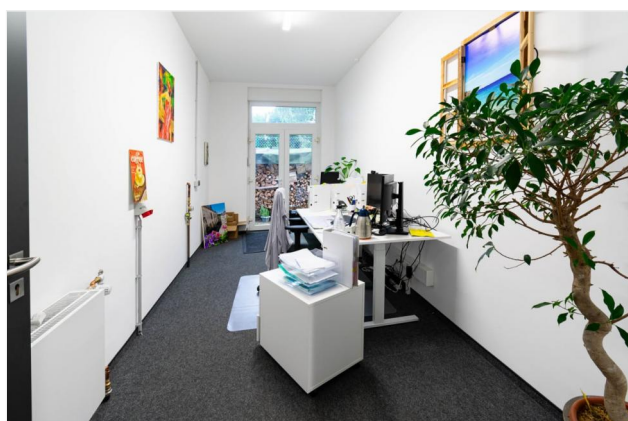




Büro III Gewerbe III



Büro IV Gewerbe III



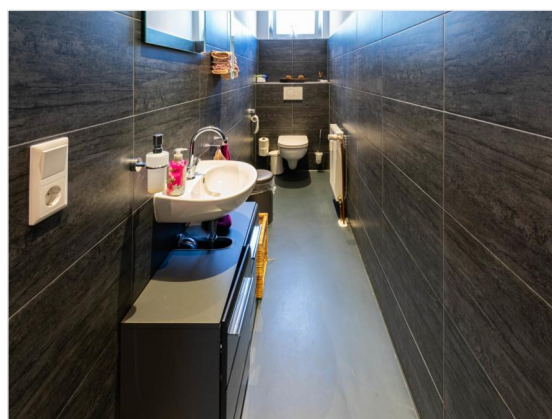
Büro V Gewerbe III



Büro VI Gewerbe III



Büro VII Gewerbe III



WC Gewerbe III





WC II Gewerbe III



Beispielbild Gewerbe IV



Einfahrt Frontansicht



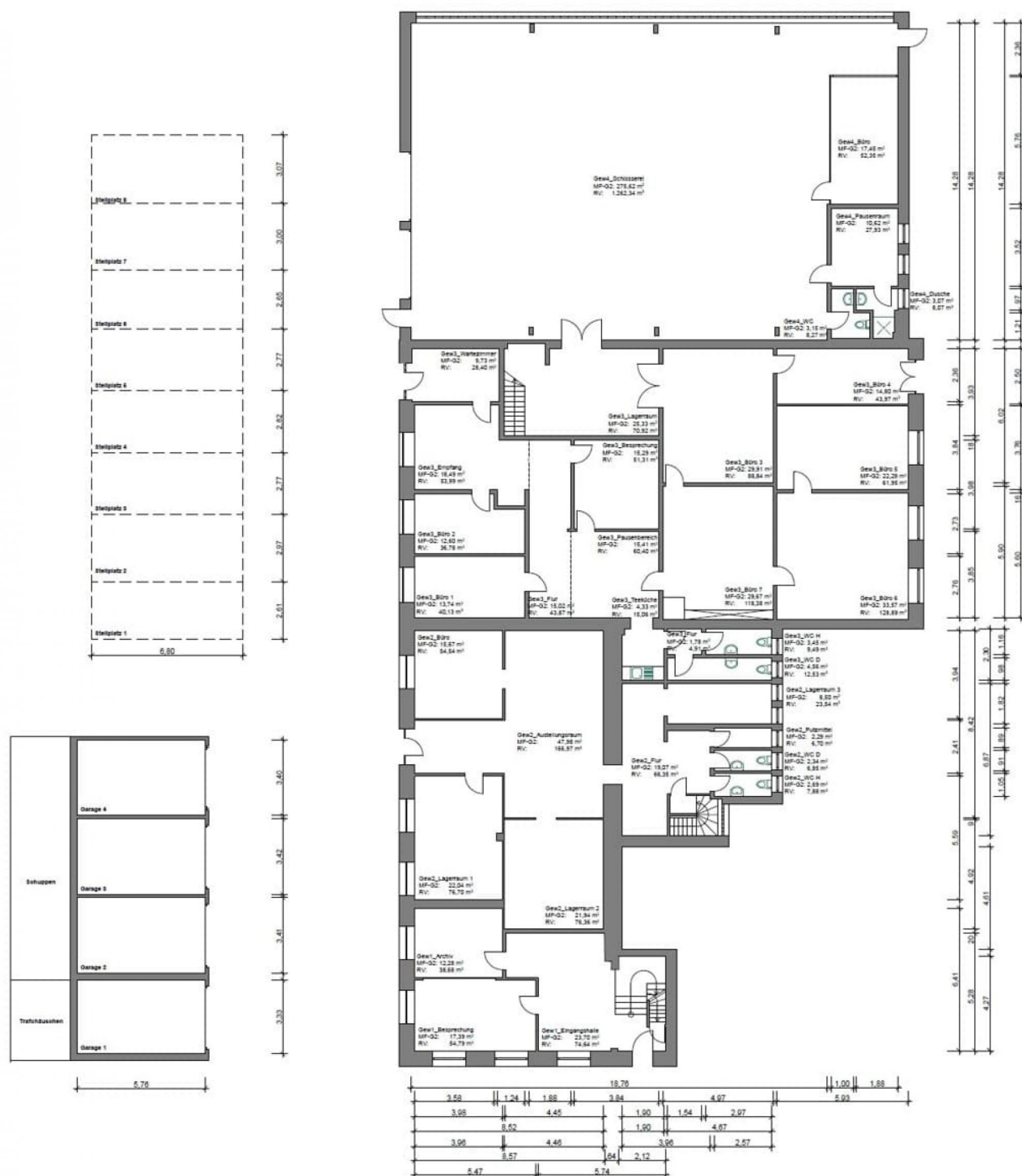
Seitliche Ansicht



Seitliche Zuwegung Gewerbe I

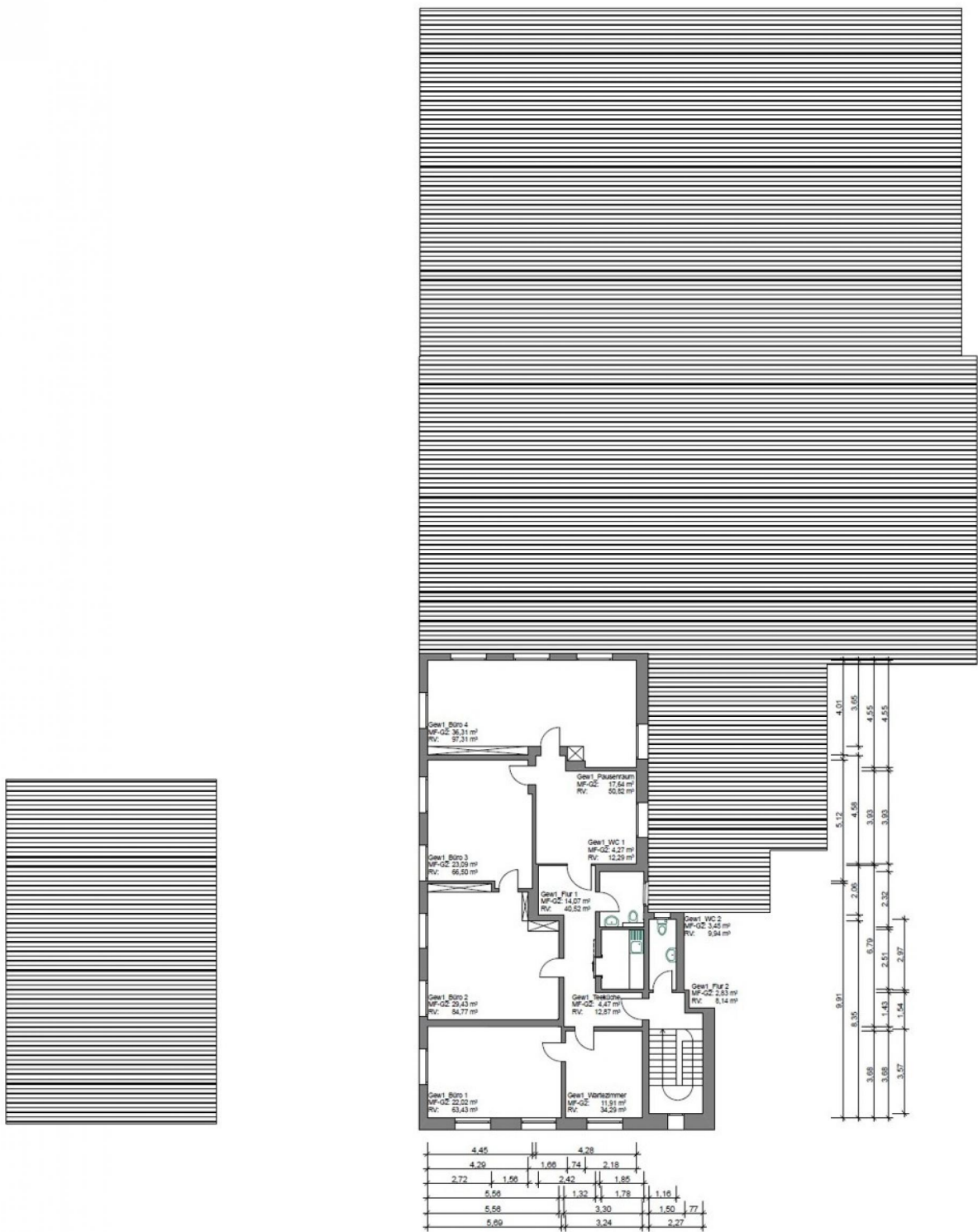


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Untergeschoss

