

OPTIMALES INVESTMENT! ATTRAKTIVE GEWERBE- IMMOBILIE ALS KAP-ANLAGE, WITTEN-ZENTRUM



LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Lage:	Citynah
Baujahr:	1968
Grundstück:	1728 qm
Etagen:	2
Gewerbefläche:	1573,79 qm (Büro- u. Lagerfläche)
Nutzfläche:	
Personenaufzug:	Ja (Lastenaufzug)
Parkplätze:	23 PKW-Stellplätze
Objektzustand:	modernisiert
Bezugsfrei:	Vollvermietung
Kaution:	
Preis::	698.000.00 Euro
Courtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.
Besichtigung:	Nach vorheriger Absprache

KLAUS-DIETER GIERSDORF

PARKHOTEL ENGELSBURG

AUGUSTINESSENSTRASSE 10

D-45657 RECKLINGHAUSEN

TEL. 0 23 61/9 04 46-0

FAX 0 23 61/9 04 46-20

MAIL@LFM-IMMOBILIEN.DE

WWW.LFM-IMMOBILIEN.DE

EXPOSÉ



Objekt-ID:506

OPTIMALES INVESTMENT! ATTRAKTIVE GEWERBE-IMMOBILIE ALS KAP-ANLAGE, WITTEN-ZENTRUM

Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einer soliden und langfristigen Anlage-Immobilie? Nach einer lukrativen Rendite von ca.7%! Dann ist diese Gewerbe-Immobilie genau das Richtige für Sie! Willkommen in Witten! Diese attraktive, voll vermietete Gewerbeimmobilie ist eine solide, langfristige Kapital-Anlage. Sie befindet sich in einer Spitzenlage in Witten, zentrumsnah. Das sehr gepflegte, repräsentative 1968 in klassischer Massiv-Bauweise errichtete Gebäude bietet Raum und Vielfalt für Büro- Archiv- und Lagerflächen auf insgesamt 1573,79 m². Die Hof- und Gebäudefläche beträgt 1728 m². Durch einen Branchenmix aus 9 verschiedenen Unternehmen ist das Vermietungsrisiko auf ein Minimum reduziert. Die Jahresnettokaltmiete beträgt stattliche 65.297,64 Euro. Die Betriebskosten liegen bei netto 20.416,83 Euro p.a. Über Jahre hinweg wurden permanent Modernisierungen durchgeführt. Das „u“ der Hausfront zierte seit 2006 eine moderne Aluverblendung. Im OG gibt es Alufenster. Im EG weiße, 2-fach thermoisierte Kunststofffenster. Die Fenster zur Südseite, zum Sportplatz, sind 2017 erneuert worden. Sie sind UV-beschichtet, 3-fach verglast und damit schallisoliert. 2012 wurde die Ölheizung durch eine moderne Gasheizung ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung in den Duschen im EG und KG wird mit Strom erzeugt. Im Rahmen der gezielteren Zuordnung von Verbrauchern wie (Heizung, Strom, Wasser) wurden 2016 Zähler, Heizkostenverteiler und Zuleitungen erneuert. Auf sämtlichen Etagen befinden sich jeweils getrennte Sanitäreinrichtungen. Praktischerweise können u.a. Waren über eine zweckmäßige Zufahrt, rechts vom Haus, direkt ins KG transportiert werden. Ein Lastenaufzug befördert die Waren vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss. Weitere Anlieferungen können im Erdgeschoss auch über die Rampe neben dem Haupteingang / Treppenhaus mit Zugang zum Aufzug im EG erfolgen. Im vorderen Bereich des Grundstücks gibt es eine -Freie KFZ-Reparaturwerkstatt. Im Hof befinden sich 23 PKW-Stellplätze.

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Ausstattung:

+ 3-fach thermoisierte+ UV beschichtete Fenster im OG, Südseite + 2-fach thermoisierte Fensterflächen im EG + Alufenster im OG, Hofseite + getrennte sanitäre Anlagen + Kundeneingang / Treppenhaus + Hofbeleuchtung durch Bewegungsmelder + großzügige Grundstück -Hof-Auffahrt + Grundstück-Einzäunung + Waren-Anlieferungsanfahrt, -Rampe EG + Waren-Anlieferungseinfahrt mit elektr. Torantrieb im KG + Lastenaufzug vom KG bis OG + Gaszentralheizung + 23 Parkplätze markiert

Lage:

Sämtliche Ruhrgebiets-Metropolen sind von hier aus optimal und schnell zu erreichen. Die gepflegte Gewerbe-Immobilie liegt sehr verkehrsgünstig, zentrumsnah in Witten. Dank hervorragender Anbindung ist man über das Stadtgebiet hinaus mobil. Als Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel sind Sie fußläufig in nur 2 Minuten an den entsprechenden, nah gelegenen Haltestellen. Als Autofahrer fahren Sie bereits nach fünf Minuten auf den Bundesstraßen 226 / 235 u.a. Zubringer zu der A 43 und A 1. In der Nachbarschaft befinden sich für den täglichen Bedarf Einkaufsmöglichkeiten, weitere div. Geschäfte und Mittagstisch- Lokale.

EXPOSÉ

Objekt-ID:506

**OPTIMALES INVESTMENT! ATTRAKTIVE GEWERBE-IMMOBILIE ALS KAP-ANLAGE,
WITTEN-ZENTRUM**



Bilder:



Gebäudeansicht

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT