Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

Funktionaler Gewerbekomplex in zentraler Lage - ideale Investitionsoption.

??????? ????????: 23159005

???? ??????: 650.000 EUR • ?????? ???: 4.691 m²

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ??? ?????

??????? ????????	23159005
???? ??????????	1974
????? ??????????	20 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	650.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 1.574 m²
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 298.82 m²
???????????? ?????	ca. 1538 m²

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.09.2034

????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1974

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine geräumige Industriehalle auf einem ca. 4691 m² großen Grundstück in Erbpacht. Der Erbbauzins beträgt derzeit 1.600,- € pro Jahr. Die Halle befindet sich in einem renovierungsbedürftigen, aber dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet viel Potential für verschiedene gewerbliche Nutzungen. Das Bürogebäude und die erste Halle stammen aus dem Jahr 1974 und wurden in den Jahren 1985 und 1987 erweitert. Für die Größe des Gebäudes stehen im Sozialtrakt einige Büro- und Gemeinschaftsräume zur Verfügung, die ausreichend Spielraum für die eigene Gestaltung und Nutzung bieten. Die Außenfassade der Halle ist entsprechend der Statik mit Trapezblech verkleidet und nach damaligem Wärmeschutzstandard gedämmt. Das gesamte Gebäude wird über eine Ölfeuerungsanlage als Zentralheizung beheizt. Eine natürliche Raumlüftung ohne besondere Aggregate ist ebenfalls vorhanden. Der Hallenboden besteht aus Gussasphalt, im Bürogebäude wurden Fliesen verlegt. Die Halle selbst bietet großzügige Flächen und eine flexible Raumaufteilung. Mit einer Grundstücksfläche von 4.691 m² und 20 Außenstellplätzen bietet dieses Objekt ausreichend Platz für verschiedene gewerbliche Nutzungen und ausreichend Parkplätze für die Mitarbeiter. Die vorhandene Krananlage ist optional und der Kaufpreis individuell verhandelbar. Grundsätzlich ist die Ausstattungsqualität als einfach einzustufen, was jedoch den Vorteil bietet, dass individuelle Anpassungen und Modernisierungen nach eigenen Bedürfnissen vorgenommen werden können. Trotz des teilweise sanierungsbedürftigen Gebäudezustandes, unter Berücksichtigung des heutigen Baustandards, bietet die Immobilie dem neuen Nutzer somit vielfältige Potenziale und dies in den unterschiedlichsten Branchen. Lage, Größe und vorhandene Ausstattung bieten eine solide Basis für die Modernisierung und Nutzung nach eigenen Vorstellungen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Gewerbeobjekt mit vielen Möglichkeiten. Kontaktieren Sie uns noch heute!

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

????????????? ??? ???????

Grundlagen zur Bauweise/Erstellung:
- 3 Flurstücke auf Erbpacht, mit einer Gesamtfläche von : 3.693 m²
- Erbpachtzins: 1.600,- € jährlich, Laufzeit: 99 Jahre, ab 13.05.2005
- 1 Flurstück ohne Erbpacht, im Volleigentum zur Größe von: 998 m²
- Baujahr: 1975 Büro- und Werkhalle
- Baujahr: 1985 Erweiterung Werkhalle
- Baujahr: 1987 Erweiterung Kellergeschoss
- Außenfassade mit Trapezblechverkleidung nach Statik
- Außenwände teilw. mit 30cm Vollmauerwerk, Altbau
- Außenwände/Innenwände trageend mit 24 cam KSV n. DIN 106
- Innenwände nicht tragend mit 11,5 cm KSV oder Leichtbauwänden
- Betondecke im Sozialtraktbereich
- Dämmung nach damaligen Wärmeschutz

Fenster- und Dachkonstruktion:
- Kunststoff-Fenster: weiß, doppelverglast (Büroteil)
- Flachdachkonstruktion mit Bitumenabklebung und Mineralfaserplatten
- Dachdeckung mit Eternitplatten mit Wärmedämmung 5cm
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Heiztechnik:
- Öl-Heizungsanlage, Zentralheizung Bj. 2017
- Radiatoren im Bürogebäude
- Heizlüfter in den Werkhallen
- natürliche Raumlüftung ohne besondere Aggregate

Sonstige Innenausstattung:
- Hallenbelag mit Gusasphalt
- Bürogebäude mit Fliesen ausgestattet
- Rolltore (Halle) aus Stahl
- 2-flügelige Drehtore vorhanden
- Krananlage (verhandelbar)

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und verfügt über eine gute Sichtbarkeit. Die Lage ist ideal für Gewerbetreibende, die auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind. Dies unterstreicht die Anbindung an die Autobahn A30 über die Anschlussstelle Ibbenbüren oder die Anschlussstelle Ibbenbüren-Laggenbeck. Diese ist über einen Zubringer in weniger als 5 Minuten erreicht. Insbesondere die gute logistische Lage und die Anbindung an die bekannte Nord-/Südroute über die A1, ist hier zu erwähnen und auch als sehr positiv für einen Unternehmensstandort zu bezeichnen. Im allgemeinen befinden sich in Ibbenbüren verschiedene Gewerbegebiete, in denen Unternehmen angesiedelt sind. Die Immobilie selbst bietet eine gute Infrastruktur und Parkmöglichkeiten. In der Umgebung besetht das Gewerbegebiet aus einer Mischung aus Produktionsanlagen, Lagerhäusern, Bürogebäuden und anderen Einrichtungen. Ibbenbüren hat historisch eine starke Industriepräsenz, insbesondere im Bergbau und in der Gewinnung von Rohstoffen. Verkehrsanbindung für Ibbenbüren: - Autobahn: Ibbenbüren verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die A30, die eine wichtige Ost-West-Verbindung darstellt und direkten Zugang zu überregionalen Märkten bietet. Auch die A1 ist nicht weit entfernt und verbindet die Stadt mit dem Ruhrgebiet und den nördlichen Regionen Deutschlands. - Bundesstraßen: Die Stadt wird zusätzlich durch die Bundesstraßen B219 und B65 erschlossen, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte und Regionen ermöglichen. - Öffentlicher Nahverkehr: Ibbenbüren verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Regionalverbindungen, was für Pendler und Besucher von Vorteil ist. Buslinien verbinden die Gewerbegebiete der Stadt mit den Wohngebieten und dem Umland. Wirtschaftsstruktur und Branchen in Ibbenbüren: - Vielfältige Branchen: Ibbenbüren verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit einem Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und Handel. Dies schafft ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und ermöglicht Synergien zwischen den Unternehmen. - Netzwerke und Unterstützung: Die Stadt bietet verschiedene Netzwerke und Unterstützungsmöglichkeiten für Unternehmen, wie z.B. Wirtschaftsförderungsprogramme und Gewerbevereine, die den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen fördern. Insgesamt bietet Ibbenbüren einen attraktiven Mikrostandort für Unternehmen mit guter Verkehrsanbindung, einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur und einem positiven Umfeld für Unternehmen und deren Mitarbeiter. Durch die kontinuierliche Entwicklung bietet Ibbenbüren Potenzial für weiteres Wachstum, insbesondere in den Bereichen Logistik, Produktion und innovative Dienstleistungen.

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2034. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 87.60 kwh/(m²*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 81.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 23159005 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com