

## Repräsentative Büroräume mit Produktionslager und zwei Wohneinheiten!

Objektart Halle

Baujahr 1999

Lageart Industrielage

Lageart Mischlage

Gesamtfläche 1.147,69 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 2.300 m<sup>2</sup>

Produktionsfläche 713 m<sup>2</sup>

Gäste-WC Ja

Küche vorhanden Ja

Stellplatzanzahl 25

Kran Traglast 3,2

Qualität Zustand gut

Befeuerng/Energieträger Gas

Dachform Flachdach

Modernisiert/Saniert 2014

EXPOSÉ

## Objektbeschreibung

Sie suchen einen repräsentativen Firmensitz mit guter Autobahnanbindung?

Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Das großzügige Gebäude wurde im Jahre 1999 errichtet und bietet Ihnen eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit. Im Jahre 2014 fand eine aufwändige Kernsanierung statt sowie eine Erweiterung der Büroräume und einer Aufstockung zwecks neuen Wohnraums in der 1. Etage.

Die großzügige Lagerhalle mit den Maßen von 40x25 Metern ist aktuell an einem Schreinerbetrieb vermietet und verfügt über eine Nutzfläche von 714m<sup>2</sup> inklusive eines elektrischen Krans mit einer Traglast von 3,2 Tonnen, welcher quer durch die Lagerfläche bewegt werden kann. Selbstverständlich ist eine Einfahrt für LKW's gegeben. Die Lagerhalle ist ca. 9 Meter hoch und mit Tageslicht durchflutet. Die repräsentativen Büroräume sind mit hochwertigen Marmorböden und abgehängenen Decken ausgestattet, welche für ein positives und gepflegtes Bild Ihres Unternehmens sorgen. Dazu ist hinzuzufügen, dass es insgesamt zwei separate Büroräume sind, mit den jeweiligen Flächen von Büro 1 mit 114,66 m<sup>2</sup> und Büro 2 mit 89,33 m<sup>2</sup>, welche voneinander unabhängig sind und optional separat vermietet werden können. Beide Büros verfügen über Damen und Herren Toiletten sowie einen Personalraum. Im Obergeschoss befindet sich die größere Wohneinheit mit einer Wohnfläche i.H.v. 148,76m<sup>2</sup> aufgeteilt in 5 Wohnräumen, Küche, 2 Bäder und einen Kaminofen. Ebenfalls ist hier die Ausstattung sehr hochwertig aus Marmorböden, einem Whirlpool und einer großen Terrasse mit Blick ins Grüne! Die im hinteren liegende Wohneinheit verfügt über 4 Zimmern, Küche und Badezimmer.

Derzeit erzielt die gesamte Gewerbeeinheit eine Nettokaltmiete von 60.000 EUR im Jahr. Es würde sich hervorragend anbieten diese Immobilie auch anteilig zu vermieten und parallel sein eigenes Gewerbe mitaufzubauen.

Parkplätze für Mitarbeiter und Firmenfahrzeuge



EXPOSÉ

## Lagebeschreibung

Diese Gewerbeimmobilie befindet sich im Schwalmtal am linken Niederrhein und ist umgeben von Großstädten wie Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld, Aachen, sowie der niederländischen Grenze. Besonders vorteilhaft ist die Autobahnnähe, welche Ihnen binnen wenigen Minuten die Auffahrt auf die Autobahn ermöglicht - diese wären die A61, A57, A3, A40, A52. Dieses Gewerbegebiet grenzt an der einer Neubausiedlung, was auch für die Qualität der Lage spricht.

## Ausstattung

Kran 3,2 T  
2 Lagereinfahrten  
2 separate Büros  
2 Wohneinheiten  
Lager teilbar möglich

# Die Objektbilder

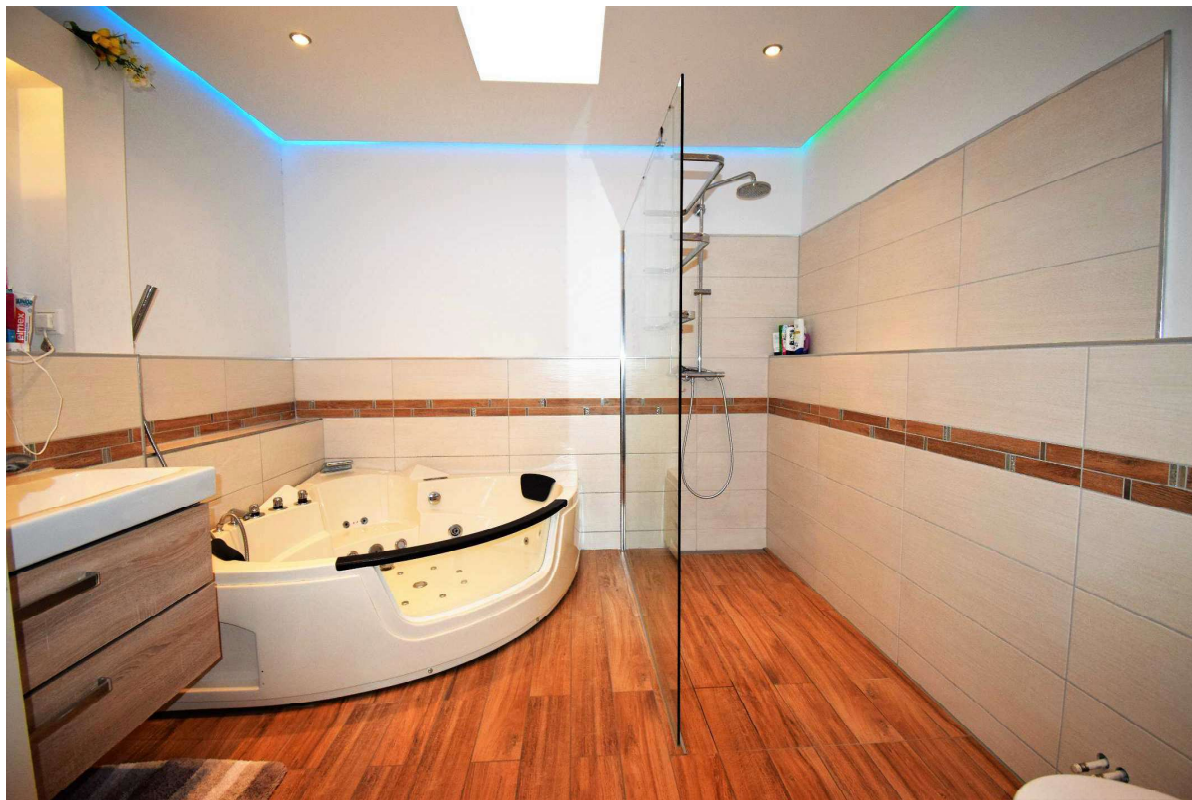
Lager 1.3 – Wohnzimmer Wohneinheit 1



EXPOSÉ

# Die Objektbilder

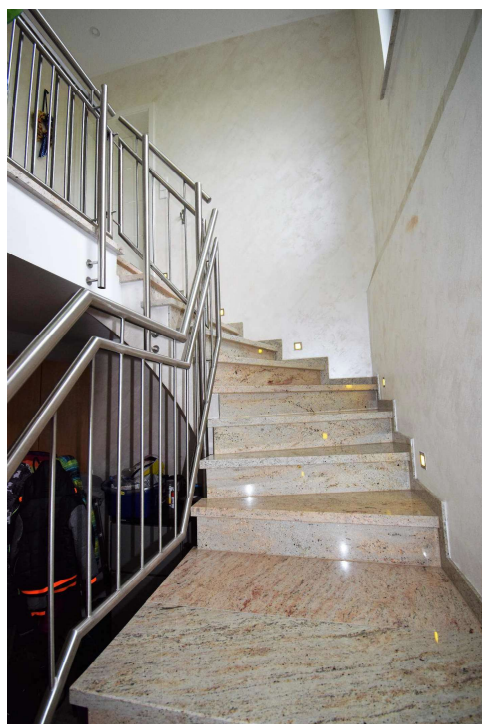
Bad en Suit



EXPOSÉ

# Die Objektbilder

Essbereich – Treppenhaus Wohneinheit 1



EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Kinderbad – Terrasse



EXPOSÉ

# Die Objektbilder

Wohneinheit 2



EXPOSÉ



# Die Objektbilder

Mikro-Ansicht - Makro-Ansicht

