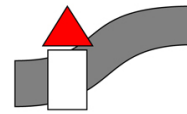


## EXKLUSIVE GEWERBEFLÄCHE MIT PARKFLÄCHEN IN KEMPEN ZU VERKAUFEN! VIELSEITIG NUTZBAR UND TEILBAR



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 20003-12205

**Wohnfläche** 5161 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Die ca. im Jahr 1968 massiv errichtete Gewerbeimmobilie wurde ca. 1976 um einen Anbau erweitert und verfügt somit über eine Gesamtfläche von rund 5.161 m<sup>2</sup>. Derzeit teilt sich diese wie folgt auf: Ausstellungs-/ Verkaufsfläche: ca. 4.804 m<sup>2</sup> Die Verkaufsfläche, bestehend aus dem rund 1.870 m<sup>2</sup> umfassenden Altbau sowie dem insgesamt ca. 2.810 m<sup>2</sup> großen Neubau bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Präsentation Ihrer Waren. Lediglich die ehemalige Außenmauer zwischen den beiden Hallen sowie einige Säulen haben eine tragende Funktion. Alle Trennwände wurden im Leichtbau errichtet und können beliebig entfernt oder umgestaltet werden. Der Neubau besticht durch seine lange Schaufensterfront, welche für einen schönen Tageslichteinfall sorgt und somit eine freundliche Atmosphäre schafft. Diverse Dachkuppeln ermöglichen weiteren Tageslichteinfall und bieten Lüftungsmöglichkeiten. Bürofläche: ca. 15 m<sup>2</sup> (erweiterbar) Aktuell verfügt die Immobilie über einen ca. 15 m<sup>2</sup> großen Büroraum. Die Bürofläche kann jedoch problemlos durch die angrenzende Nebenfläche erweitert werden. Nebenfläche: ca. 212 m<sup>2</sup> An beide Hallen angrenzend befindet sich eine rund 212 m<sup>2</sup> große Nebenfläche. Diese hat aktuell einen multifunktionalen Nutzen in Form von Personalräumen, weiteren Büroflächen sowie Lagermöglichkeiten. Ein separater Eingang sowie ein Rolltor ermöglichen den direkten Zutritt von den seitlichen Parkflächen aus. Technikfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> Die Technikfläche umfasst die verschiedenen Heizungsräume sowie die Zentrale der Elektrik.

## Lage

Die historische und moderne Stadt Kempen liegt am Niederrhein im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Kempen ist im Landesentwicklungsplan NRW als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Liegenschaft liegt in einem Gewerbegebiet nahe dem Außenring von Kempen, im Ortsteil St. Hubert. Durch die Ortsrandlage und die unmittelbare Nähe zum Außenring ist eine hervorragende Erreichbarkeit mit dem PKW gegeben. Über die angrenzenden Bundesstraßen B9 und 509 sowie die nur 5 km entfernte A40 sind die umliegenden niederrheinischen Großstädte Krefeld, Duisburg, Düsseldorf und Mönchengladbach sowie das Ruhrgebiet und die Niederlande innerhalb kürzester Zeit erreicht. Kempen bietet im Allgemeinen eine hohe Lebensqualität: Hier macht es noch Spaß gemütlich durch die Fußgängerzone zu bummeln oder in einem der vielen Straßencafés und Restaurants zu sitzen. Neben der uralten Innenstadt bietet Kempen viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, wie die Kempener Lichtspiele, das Hallen- und Freibad Aqua-Sol mit Saunalandschaft und verschiedene Vereine für Sport und Unterhaltung. Durch verschiedene Veranstaltungen und Straßenfeste, wie das Frühlingsfest, den Handwerkermarkt, den Weihnachtsmarkt und viele mehr, ist Kempen ein beliebtes Ausflugsziel von Nah und Fern. KEMPEN IN ZAHLEN: Einwohnerzahl\*: 34 562 Arbeitslosenquote (im Landkreis)\*: 5,8 % Einzelhandelsrelevante Kaufkraft\*: 6.236 EUR/Einw./Jahr Fläche: 68,79 km<sup>2</sup> \* Einwohnerzahl: Gemeindeverzeichnis - Bevölkerung am 31. Dezember 2021, destatis.de, 2023 \* Arbeitslosenquote: Stand - Februar 2023, statistik.arbeitsagentur.de, 2023 \* Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: RegioData Kaufkraftdaten - Stand 2020, RegioData Research GmbH, regiodata.eu 2021 \* Fläche: wikipedia.de, 2023

## Ausstattung

- Hallenhöhe 3,90 m außen, 4,10 m Mitte - innerhalb des Altbaus und des Neubaus jeweils flexible Raumaufteilung durch Leichtbauwände mit tragenden Säulen - Lüftungsanlage - RWA - teilweise abgehängte Odenwalddecke - Sanitäreanlagen für Damen und Herren - Rampe - Rolltore - 70 PKW-Stellplätze (erweiterbar) - Photovoltaikanlage (Leistung: folgt / wird eingespeist) - drei getrennte Heizungen ermöglichen eine geteilte Nutzung - in Summe knapp 100 m Schaufensterfront - Tageslicht und Frischluft durch diverse Dachkuppeln

## Bilder







