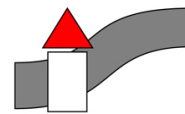


## Ca. 491 m<sup>2</sup> große Halle mit Heizung + bis zu 2.815 m<sup>2</sup> eingezäunter Außenbereich in Hagen-Haspe



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 172732-6426

Wohnfläche 2815 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Im Stadtteil Hagen- Westerbauer auf der Stadtgrenze zu Gevelsberg etwas zurückversetzt von der Bundesstraße (Enneper Straße) liegt diese ca. 491 m<sup>2</sup> große Lagerhalle auf einem bis zu 2.815 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingezäunten Grundstück. Da sich das Grundstück laut Flächennutzungsplan in einem Gewerbegebiet befindet, ist eine umfangreiche gewerbliche Nutzung möglich. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über ein zweiteilig zu öffnendes Aluminiumtor. Die Zufahrt zur Halle, die sich am hinteren Ende des Grundstücks befindet, erfolgt über eine gepflasterte Zufahrt. Die restliche Grundstücksfläche besteht aus einer ebenen Rasenfläche. Vor der Halle liegt ein ca. 200 m<sup>2</sup> große gepflasterte Fläche, die Sie ideal als Außenlager nutzen können. Die Zufahrt zur Halle erfolgt über ein ca. 3,30 m hohes und 3,24 m breites, elektrisch bedienbares Rolltor. Da die Dachkonstruktion auf den gemauerten Hallenaußenwänden aufliegt, befinden sich innerhalb der Halle keine störenden Träger/ Stützen. Die Halle ist durch die großen isolierverglasten Fensterflächen auf den Längsseiten der Halle sehr gut belichtet. Die in der Halle bereits befindlichen Schwerlastregale können bei Bedarf genutzt werden. Der ebene Boden besteht aus einer Betonplatte mit einer Oberschicht aus Gussasphalt und ist mit einem Gabelstapler befahrbar. Im hinteren Bereich der Halle befindet sich die komplett neuer WC- Anlage sowie eine Tür zu einem kleinen weiteren Außenbereich, den Sie als Pausenbereich nutzen könnten. In der angegebenen Kaltmiete (2.000 EUR/ Monat zzgl. MwSt. und Nebenkostenvorauszahlung) ist die Halle sowie der gepflasterte ca. 200 m<sup>2</sup> große Außenbereich direkt vor der Halle inbegriffen. Möglich wäre jedoch auch eine Nutzung des gesamten eingezäunten Außenbereichs mit bis zu 2.815 m<sup>2</sup>. Die Miete für die zusätzliche Außenfläche liegt bei 1EUR /m<sup>2</sup> zzgl. gesetzlicher MwSt.

## Lage

Hagen West ☐ Haspe Kurz vor dem Areal der ehemaligen Zwieback-Bäckerei Brandt bzw. fast auf der Stadtgrenze zu Gevelsberg liegt diese Gewerbeinheit schnell erreichbar mit allen Verkehrsmitteln in Hagener Stadtteil Westerbauer. Die Autobahnauffahrt zur A1, Volmarstein ist nur ca. 3,8 km entfernt. Mehrere Buslinien sowie die nur ca. 650 m entfernte S-Bahnhaltestelle- Westerbauer sind fußläufig erreichbar und verbinden diesen Stadtteil mit den Zentrum Hagen-Haspe, der Hagener Innenstadt sowie dem Stadtgebiet Gevelsberg.

## Ausstattung

Allgemein Lage: Gewerbegebiet Art: Eingeschossige Industriehalle mit abgetrenntem WC-Bereich sowie eingezäunter Außenbereich. Zaun kann zum Anbringen von Werbeflächen genutzt werden. Grundstück: Bis zu ca. 2.815 m<sup>2</sup> groß, mit Doppelstabmatten eingezäunt und Toranlage. Rasenfläche mit mittig gelegener, gepflasterter Zufahrt zur Halle sowie ca. 200 m<sup>2</sup> große gepflasterte Fläche direkt vor der Halle Halle Baujahr: 1957 Dach: Satteldach mit Eindeckung aus Wellplatten Konstruktion: Außenwände gemauert mit isolierverglasten Fensterflächen zu den Längsseiten, Dachkonstruktion liegt auf den Außenwänden auf, somit keine störenden Pfeiler Bodenbelage Halle: Betonplatte mit einer Oberschicht aus Gussasphalt, befahrbar mit Gabelstapler Heizung: Ölheizung mit Gebläse, Baujahr 2005 sonstige Ausstattung: Die vorhandenen Schwerlastregale können bei Bedarf übernommen werden bzw. werden zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Maße der Halle: Ca. 35 m Länge, zwischen ca.12- 14,5 m Breite, Höhe ca. 3,5 m Unterkante Stahlträger - 5,37 m Beleuchtung: Leuchtstoffröhren Sektionaltor: Höhe 3,30m / Breite 3,24m, elektr. bedienbar. Zudem seitlich angrenzend normale Tür. Sonstiges: In den NK sind enthalten: Grundbesitzabgaben und Versicherung. Der Mieter schließt eigene Versorgungsverträge für Strom und Wasser ab und kümmert sich eigenständig um die Wartung der Heizung sowie die Beschaffung von Heizöl. Abschließender Hinweis: Keine Mieterprovision!

## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 17.09.2024 Primärenergiebedarf: 353.3 kWh/(m<sup>2</sup>a) Endenergiebedarf Wärme: 297.2 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel Endenergiebedarf Strom: 14,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) Baujahr: 1957

## Bilder









