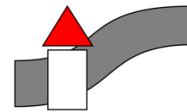


## MG: INTERESSANTES GEWERBEOBJEKT FÜR KAPITAL ANLEGER ZU KAUFEN



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66668-12624

Wohnfläche 2216 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese interessante Gewerbeimmobilie wurde auf einem großzügigen Grundstück von 6.139 m<sup>2</sup> errichtet. Das Ensemble besteht aus zwei miteinander verbundenen Hallen mit angeschlossenem Sozialtrakt, einem Bürogebäude mit integrierter Hausmeisterwohnung sowie vier Garagen. Das Bürogebäude wurde ca. 1981 errichtet. Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über eine Nutzfläche von etwa 135 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 6 Büroräume und zwei WCs. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügige 5-Zimmerwohnung (Hausmeisterwohnung) mit etwa 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einheit ist mit einem Tageslicht-Vollbad, einem Gäste-WC und einer großzügigen Terrasse ausgestattet. Die Wohneinheit wird zurzeit nur zum Teil genutzt und müsste vor einer Neuvermietung saniert werden (Sanitäranlage, Bodenbeläge etc.). Ein Teil der Halle mit ca. 1.355 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1981 errichtet. Im Jahr 2007 wurde die Halle um ca. 303 m<sup>2</sup> erweitert. Insgesamt verfügt die Halle damit heute über ca. 1.658 m<sup>2</sup>. Der angrenzende Sozialtrakt mit einer Fläche von rund 191 m<sup>2</sup> umfasst Umkleieräume, Duschen, einen weiteren Büroraum, den Heizungsraum sowie zusätzliche Lagerflächen. Hinter dem Sozialtrakt befindet sich ein Unterstand mit etwa 60 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Das Grundstück bietet zudem ausreichend Freiflächen, die sich vielseitig nutzen lassen, beispielsweise als Parkplätze oder für die Lagerung von Materialien. Ein Teil des Grundstücks (Grünstreifen) ist an den Nachbarn verpachtet. Hier werden Fahrzeuge geparkt. Die vier Garagen bieten zusätzliche Kapazitäten für Fahrzeuge oder Lagerzwecke. Der aktuelle Mieter der Gewerbeeinheiten plant, die Räumlichkeiten für weitere fünf Jahre zu nutzen, mit der Option auf eine Verlängerung um drei Jahre. Eine Anpassung der Mietdauer, ob kürzer oder länger, kann individuell vereinbart werden. Die Hausmeisterwohnung bietet zusätzliches Potenzial, da der Mieter diese langfristig nicht mehr benötigt. Sie könnte daher früher neu vermietet werden, was die Jahresnettomieteinnahme (JNME) um etwa 12.000 EUR erhöhen würde. Die genauen Konditionen des Mietvertrags können flexibel verhandelt werden, um auf die Bedürfnisse aller Parteien einzugehen. Diese Gewerbeimmobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Sie bietet eine renditestarke Investition mit stabilen Erträgen und einer langfristigen Perspektive.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Mönchengladbacher Stadtteil Rheindahlen und bietet ideale Voraussetzungen als Gewerbebestandort. Die Nähe zum Bahnhof Rheindahlen mit regelmäßigen Zugverbindungen sowie zu mehreren Buslinien gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die Autobahn A61 ist der Standort zudem bestens an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz aus, da sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleister in unmittelbarer Nähe befinden. Diese Infrastruktur fördert Synergien und bietet beste Voraussetzungen für Handel, Dienstleistung oder Bürobetriebe. Die gut sichtbare Lage und ausreichend verfügbare Parkmöglichkeiten erhöhen zusätzlich die Attraktivität für Kunden und Geschäftspartner.

## Ausstattung

- 2 miteinander verbundene Hallen - Bürogebäude - Hausmeisterwohnung - Sozialtrakt - 4 Garagen - Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung - eigene Trafo-Station

## Bilder













