



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Essen
 Herr Ronald Woschick
 Alfredstraße 81
 45130 Essen

Telefon +49 201 89076416
 Telefax +49 351 8993321
 Mobil woschick@impro.de
 E-Mail www.impro.de
 Website



Umfangreiche Gewerbeflächen - Duisburg Hafen

- ID** 0035/24
- Gewerbe, Büro/Praxis
- gegen Gebot
- zzgl. 5,95% Provision inkl. Mwst.
- 47138 Duisburg
Baldusstraße 8; 13; 21 und 23
- Deutschland

Grundstücksfläche	17.839,00 m ²	Baujahr	verschiedene Baujahre	Sanierung	unbekannt
Archivfläche	824,70 m ²	Energieausweis	vorhanden	Ausweisart	Verbrauch
Energievb. (Strom)	18,90 kWh/(m ² ·a)	Energievb. (Wärme)	62,20 kWh/(m ² ·a)	Prod.-/Lagerfläche	1.251,70 m ²
Sozial-/Nebenfläche	3.088,10 m ²	Büro-/Praxisfläche	7.448,20 m ²	Erschließung	voll erschlossen
Energieträger	Erdgas E				

Objektbeschreibung

- Bei der zum Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um einen Gewerbestandort bestehend aus mehreren gewerblichen Gebäuden, umfangreichen Verkehrs- und Stellflächen. Die Immobilie befindet sich teilweise im Volleigentum (Flur 112, Flurstück 39) und teilweise in Erbpacht.

Lage:

- sehr gute Gewerbelage im Duisburger Hafen
- sehr gute verkehrstechnische Erschließung an die BAB 3; 40 und 59

Beschreibung der einzelnen Gebäude:

Nr. 1 - Bürogebäude

- 4- bzw. 6-geschossiges Bürogebäude, jeweils zzgl. Souterrain
- einseitig an Bürogebäude Nr. 3 angebaut und über den Empfangsbereich des Gebäudes Nr. 3 erschlossen
- augenscheinlich Stahlbetonkonstruktion mit massiver Ausfachung
- Flachdächer
- Fassade: Sichtmauerwerk
- zwei Treppenhäuser, im vorderen Treppenhaus (angrenzend an Gebäude Nr. 3) Sanitärebereiche auf jedem Geschoss
- ein Personenaufzug
- Türanlagen zum Treppenhaus aus Aluminium mit Verglasung
- isolierverglaste Fenster
- Medienversorgung über Brüstungskanäle
- teilweise abgehangene Decken mit teilweise integrierter Beleuchtung

- Fußböden textiler Belag, PVC, Laminat, Fliesen
- Gaszentralheizung, Beheizung über Flachheizkörper
- teilweise klimatisiert
- Nutzung: Büro, Sanitär- und Sozialflächen, Archivflächen

Nr. 2 - Bürogebäude

- 6-geschossiges Bürogebäude mit Zugang über Stahl-/Glas-Übergang, welcher sich zwischen Gebäude 1 und 3 befindet
- Stahlbetonskelettbauweise
- Dachkonstruktion in Stahlbauweise mit Stahlbetonbindern, Eindeckung Stahl-Trapezbleche, gedämmt
- Fassade: Pfeiler und Brüstungen Sichtmauerwerk, zweischalig mit Wärmedämmung sowie Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung
- Türanlagen zum Treppenhaus Aluminium mit Verglasung
- teilweise Ganzglastüren bzw. geschlossene Türblätter
- oberstes Geschoss: geschosshohe Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung
- isolierverglaste Aluminiumrahmenfenster, teilweise Außenjalousien
- zentrales Treppenhaus, Massivtreppe
- weiteres Treppenhaus an hinterer Gebäudeseite, Stahl-/Glaskonstruktion
- Personenauszug
- Medienversorgung über Brüstungskanäle
- teilweise abgehangene Decken mit teilweise integrierter Beleuchtung
- Fußböden textiler Belag, Fliesen, Kunststein
- Gaszentralheizung im Gebäude Nr. 3, Beheizung über Flachheizkörper, dezentrale Warmwasserversorgung
- teilweise klimatisiert
- Nutzung: Büro, Sanitär- und Sozialflächen

Nr. 3 - Bürogebäude

- einseitig an Produktions-/Lagerhalle Nr. 8 und Bürogebäude Nr. 1 angebaut, Stahl-/Glasübergang zum Bürohaus Nr. 2
- Massivbauweise, Mauerwerk
- zwei Vollgeschosse und ein Souterrain
- Fassade: verputzt und gestrichen
- Dach: flaches Satteldach, Eindeckung Bitumenbahnen
- Zugang Souterrain Stahlaußentüren bzw. Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
- isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster und teilweise alte Holzrahmenfenster
- Massivtreppen
- Medienversorgung über Brüstungskanäle
- teilweise abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
- Fußböden textiler Belag, PVC, Fliesen
- Beheizung über Heizkörper
- teilweise klimatisiert
- Eingangsbereich mit Aluminiumtür und Drehtür
- Erdgeschoss (Mieter Hausverwaltung) hochwertig saniert
- Obergeschoss mit Sanierungsstau
- Nutzung: Büro, Sanitär- und Sozialflächen, Empfangsbereich

Nr. 4 - Bürogebäude

- eingeschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- augenscheinlich Holzständerbauweise, gedämmt, beplankt, Strukturputz
- Flachdach, Eindeckung Bitumenbahnen
- isolierverglaste Fenster mit Außenjalousien
- neuwertige Außentür mit Lichtausschnitt
- Heizungsanlage (gemeinsame Heizung Objekte 2 und 4) im Objekt Nr. 3

- Nutzung: Angabe gemäß Fitness-Raum

Nr. 5 - Bürogebäude

- Massivbauweise, Mauerwerk
- zwei Vollgeschosse und ein Souterrain
- Fassade Sichtmauerwerk, teilweise verkleidet (Blech)
- Aluminiumrahmen-Eingangstür mit Windfang
- Innentüren gestrichen
- Dach: Flachdach mit Oberlichtern
- Holzrahmenfenster, doppelverglast, Außenjalousien
- 2. Obergeschoss mit Oberlichtern
- Massivtreppe bzw. Stahlkonstruktion mit Steintrittstufen
- Medienversorgung über Brüstungskanäle
- Fußböden textiler Belag, Sanitär und Küche: Fliesen
- Beheizung über Flachheizkörper
- klimatisiert
- Nutzung: Büro, Sanitär- und Sozialflächen

Nr. 6 - Produktionshalle mit angebautem Bürobereich

- eingeschossige Produktionshalle mit dreigeschossigem Bürobereich
- Bürobereich mit kleinem Keller (Standort der Heizung, technische Anlagen)
- Wandtragwerk Stahlbetonstützen
- Wände massive Ausfachung, eine Wand massiver Sockel und Wellblech, Bürobereich teilweise mit Wärmeverbundsystem
- flaches Satteldach, Stahlrahmenkonstruktion, teilweise Dämmung, Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

- Produktionsbereich:
 - Betonfußboden
 - großes Aluminium-Rolltor und Aluminium-Tür
 - Belichtung über Oberlichter im Dach bzw. Fassadenbereich mit Glasbausteinen
 - Beheizung über Warmwasser-Heizregister

- Bürobereich:
 - Aluminiumrahmen-Eingangstür
 - Isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster im Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss alte Holzrahmenfenster
 - Massivtreppe mit Stahlhandlauf
 - Medienversorgung über Brüstungskanäle
 - Fußböden Bürobereich textiler Belag, Sanitär Fliesen
 - Büros mit abgehängenen Decken mit integrierter Beleuchtung
 - Beheizung über Flachheizkörper

- Nutzung:
 - Erdgeschoss: Archiv, Büro, Sanitärbereich
 - Obergeschoss: Büro, Sanitär, Küche
 - Dachgeschoss: Archivfläche, einfache Bürofläche
 - Keller: Gas-Zentralheizung (BJ 2022), dezentrale Warmwasserversorgung

Nr. 7 - Bürogebäude

- eingeschossige Massivbauweise mit angebauter Überdachung an hinterer Gebäudeseite
- Fassade verputzt und gestrichen
- flaches Satteldach, Eindeckung Bitumenbahnen
- Aluminiumrahmen-Eingangstür, Innentüren gestrichen
- isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster
- Büros mit abgehängenen Decken mit integrierter Beleuchtung

- Medienversorgung über Brüstungskanäle
- Fußböden Bürobereich Laminat
- sanierter Sanitärbereich mit großformatigen Fliesen im Wand- und Fußbodenbereich
- Beheizung über Flachheizkörper
- klimatisiert (Klimagerät BJ 2020)
- Nutzung: Büros, Sanitärbereich, Nebenflächen

Nr. 7 A - Bürogebäude

- eingeschossige Massivbauweise
- Flachdach, Eindeckung Bitumenbahnen
- Fassade verputzt
- Stahlaußentür
- isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, vergittert
- Fußböden Fliesen
- Wände verputzt und gestrichen
- Beheizung über Heizkörper, Heizungsanlage befindet sich in Gebäude Nr. 6
- Nutzung: Büro

Nr. 8 - Produktions-/Lagerhalle

- eingeschossige Produktions-/Lagerhalle
- augenscheinlich Massivbauweise
- Fassade verputzt und gestrichen
- Paralleldach bestehend aus drei Satteldächern, Dämmung unbekannt, Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)
- straßenseitig großes Sektionaltor mit Schlupftür, großflächig Doppelstegplatten
- rückseitig Zugang über Stahltür
- Nutzung: Angabe gemäß Lagerflächen

Außenanlagen

- Auf dem zu bewertenden Gesamtgrundstück stehen umfangreiche befestigte PKW- und LKW-Stellflächen sowie Freilagerflächen zur Verfügung.
- Die Parkplätze nördlich von Gebäude Nr. 6 (Straße Krabbenkamp) und straßenbegleitend an der Baldusstraße sind angepachtet.

Hinweise:

1.) Für das Grundstück im Volleigentum ist zu beachten:

- Zuwegung und Mediienschließung inkl. Heizung erfolgt über das vorgelagerte Erbpachtgrundstück
- Parkplätze befinden sich auf den Erbpachtgrundstücken bzw. auf dem Pachtgrundstück.
- Die Lage der einzelnen beschriebenen Gebäude ist in der beiliegenden Flurkarte gekennzeichnet.

2.) Erbbaurecht:

- Für die Grundstücke in den Grundbuchblättern 4331 und 4332 bestehen Erbbaurechte, welche aktuell bis 31.03.2029 befristet sind.

3.) Energieausweise:

- Gebäude 1;3;5 und 8
- Energieausweis: vorhanden, Energieausweisart: Verbrauch , Energieverbrauch (Strom): 55,8 kWh/(m² · a) , Energieverbrauch (Wärme): 173,6 kWh/(m² · a) , Befeuerungsart: Erdgas E

- Gebäude 2 und 4
- Energieausweis: vorhanden, Energieausweisart: Verbrauch , Energieverbrauch (Strom): 61,0 kWh/(m² · a) , Energieverbrauch (Wärme): 116,4 kWh/(m² · a) , Befeuerungsart: Erdgas E
- Gebäude 6 und 7
- Energieausweis: vorhanden, Energieausweisart: Verbrauch, Energieverbrauch (Strom): 18,90 kWh/(m²·a), Energieverbrauch (Wärme): 162,20 kWh/(m²·a), Befeuerungsart: Erdgas E

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

