



impro Immobilienverwertung GmbH
Herr Sascha Naumann
Lärchenstraße 7
01097 Dresden

Telefon +49 351 8993353
Telefax +49 351 8993321
Mobil +49 172 1575993
E-Mail naumann@impro.de
Website www.impro.de



Günstig einsteigen, groß denken - Gewerbeareal zur Neubelebung

ID 0407/25

€ 599.000,00 EUR

% zzgl. 5,95% Provision inkl. Mwst.

📍 46483 Wesel

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	2.185,00 m²	Baujahr	unbekannt	Sanierung	ca. u.a. 1999
Gewerbefläche	1.041,90 m²	Energieausweis	nicht vorhanden	Ist-Miete p.a	10.348,80 EUR
Soll-Miete p.a	74.296,80 EUR	Erschließung	voll erschlossen		

Objektbeschreibung

- Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um einen Gebäudekomplex von reichlich 1.000 m² Gewerbefläche und über 2.000 m² Grundstücksfläche. Der Komplex besteht aus einem eingeschossigen Bürogebäude, einem zwei- bzw. dreigeschossigen Bürogebäude, einem eingeschossigen Lagergebäude sowie einem dreigeschossigen Bürogebäude mit eingeschossigem Anbau nebst 3 Stellplätzen und Flächen hinter dem Komplex. Bezüglich der Lage ist die Liegenschaft sehr gut verkehrstechnisch angeschlossen und weist eine gute sowie breite Infrastruktur auf.
- Genutzt wird die Liegenschaft teilweise durch den Eigentümer, teilweise ist sie vermietet.

Gebäude A - Bürogebäude

- Massivbauweise, zweiseitig angebaut
- ein Vollgeschoss, unterkellert
- Dach: Flachdach mit PE-Dachfolie
- Fassade verputzt, Putzschäden
- isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster
- Kunststoffeingangstür
- Holzinnentüren: Holz- bzw. Metallzargen, Holz- bzw. Holzverbundtürblätter, furniert
- Zentralheizung, Flachheizkörper, dezentrale Warmwasserbereitung
- Fußböden: textiler Belag (Nadelfilz), Fliesen, Vinyl-Planke
- teilweise abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
- Fußboden Keller: Beton
- Nutzung:
- Erdgeschoss: Büro- und Besprechungsräume, Sanitärbereich, Flur
- Kellergeschoss: einfache Lagerräume, Haustechnik

Gebäude B - Bürogebäude

- Massivbauweise, an Gebäude A und C angebaut
- Zugang über Betontreppe

- zwei- bzw. drei Vollgeschosse, nicht unterkellert
- Dach: Flachdach mit Bitumenbahnen
- Fassade Wärmeverbundsystem, verputzt
- isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster
- Außentüren: Aluminium-Glas-Türelemente
- Holzzinnentüren: Holz- bzw. Metallzargen, Holz- bzw. Holzverbundtürblätter, furniert bzw. lackiert
- Treppenhaus: Massivtreppe mit Fliesenbelag
- Beheizung über Zentralheizung, Flachheizkörper, dezentrale Warmwasserbereitung
- Fußböden: textiler Belag (Nadelfilz), Fliesen, teilweise Estrich im 1. und 2. Obergeschoss
- Personenauszug nicht in Betrieb genommen
- Nutzung:
- Erdgeschoss: Büro- und Besprechungs-/Schulungsräume, Sanitärbereich, Küche, Flur, Treppenhaus
- 1. und 2. Obergeschoss: leerstehend, Sanierung begonnen

Gebäude C - Lager

- Massivbauweise, an Gebäude B angebaut
- ein Vollgeschoss, nicht unterkellert
- Dach: Flachdach mit Bitumenbahnen
- Fassade Wärmeverbundsystem, verputzt
- isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster
- eine einflügelige und eine zweiflügelige Kunststoffaußentür
- Nutzung: ehemalige Fahrradwerkstatt, derzeit ungenutzt bzw. teilweise als Kaltlagerfläche genutzt

Gebäude D - Bürogebäude

- Massivbauweise, unterkellert
- drei Vollgeschosse (2. Obergeschoss teilweise im Dachgeschoss) mit eingeschossigem Anbau, zwei Zwischengeschossebenen im Treppenhaus
- Zwischengeschosse: separates WC
- Dachspitz nicht ausgebaut
- Dach Haupthaus: Walmdach mit Dachsteineindeckung
- Dach Anbau: Flachdach mit Bitumenbahnen
- Fassade verputzt
- isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster bzw. Holzfenster, teilweise mit Außenjalousien
- Außentüren: Kunststofftüren mit Glasausschnitt
- Holzzinnentüren: Holz- bzw. Metallzargen, Holz- bzw. Holzverbundtürblätter, furniert bzw. lackiert
- Treppenhaus: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
- Beheizung über Zentralheizung, Flachheizkörper, dezentrale Warmwasserbereitung
- Fußböden: Fliesen, Vinyl-Planke
- Nutzung:
- Erd- und Obergeschosse: Büro- und Besprechungs- und Seminarräume, Sanitärbereich, Küche, Flur, Treppenhaus
- Kellergeschoss: Lager- und Archivräume, Haustechnik

Außenanlagen:

- befestigter Hofbereich sowie befestigte PKW-Stellplätze, Betonpflaster sowie weitere Außenflächen

Hinweise:

- Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Insolvenzverfahrens, ein schriftliches Kaufangebot ist erforderlich.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

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.

