



LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

Immobilien-Exposé

**Repräsentatives Investment! - Stilvolles
Verwaltungsgebäude in perfekter Lage
von Münster**

**Objekt-Nr.:
64897#CBSVF**

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 48155 Münster



Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Barrierefrei

Mieteinnahmen (Ist)

299.000 €

Käuferprovision inkl. USt.

5,95

Grundstück (ca.)

4.497 m²

vermietbare Fläche (ca.)

3.357 m²

Anzahl Etagen

3

Anzahl Stellplätze

60

Anzahl Gewerbeeinheiten

2

Baujahr

1991

Stellplätze

60

Zustand

gepflegt

Dachform

Flachdach

Beschreibung

Bei dem „repräsentativen Investment“ handelt es sich um 1/3 Anteil an einem architektonisch ansprechendem, sehr gepflegtem Büro-/Verwaltungsgebäude im „Gewerbegebiet Höltenweg“ in Münster (Westfalen).

Das, auf einem 4.497 m² großen Eckgrundstück befindliche 3-geschossige, unterkellerte Flachdach-Gebäude wurde 1991 in Massiv-Bauweise errichtet.

Die ansprechende Außenfassade, bestehend aus Klinker und Sandstein, verleiht der Immobilie eine warme und einladende Ausstrahlung. In Kombination mit den imposanten, isolierverglasten Erkern, im Bereich des Haupteingangs und der Flure, gewinnt das Objekt optisch zusätzlich an Größe.

Sowohl die gepflasterten Zufahrten und Wege, als auch die durchdacht angelegten Grünanlagen sind perfekt gepflegt und runden das ansprechende Bild dieser Immobilie ab.

Auf dem Grundstück wurden 60 PKW-Einstellplätze angelegt.

Die Immobilie verfügt über einen großen Personenaufzug (10 Personen), der vom Keller bis in das 2. Obergeschoss führt.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer erdgasbetriebenen Zentralheizung, welche sich, zusammen mit ausreichend großen Lagerflächen, im Kellergeschoss befindet. Die Heizungsanlage (Firma Vissmann) ist im Jahr 2016 komplett erneuert worden.

Sämtliche Fenster sind isolierverglast.

Alle Etagen (EG / 1. OG / 2. OG) werden als Büro-, Schulungs- und Sozialflächen genutzt. Das Verwaltungsgebäude hat eine gewerbliche Nutzfläche von insgesamt 3.357 m².

Die Immobilie hat zwei langjährige Mieter. Eine Mietpartei nutzt das gesamte Erdgeschoss. Die zweite ist im 1. und 2. Obergeschoss ansässig.

Die derzeitigen gewerblichen Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 299.000,00 € im Jahr.

Die perfekte Lage, verkehrstechnisch optimale Anbindungen, der gepflegte Zustand der Immobilie und die rentable Vermietung an langjährige, zuverlässige und zufriedene Mieter, macht dieses Büro-/Verwaltungsgebäude zu einem lukrativen Investment.

Falls das Angebot Ihren Vorstellungen entspricht und Sie detaillierte Informationen benötigen oder weitere Fragen haben sollten, stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Eine mögliche Dachsanierung inkl. Errichtung einer PV-Anlage wird angedacht. Eine konkrete Ausführung ist nicht geplant. Die möglichen Sanierungskosten sind bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt worden.

Der GbR-Anteil ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

repräsentatives, gepflegtes Büro-/Verwaltungsgebäude (1/3 Anteil)

Baujahr: 1991

Grundstücksgröße: 4.497 m²

Gewerbliche Nutzfläche: 3.357 m²

Massiv-Bauweise

- # 3-geschossig
- # Unterkellert
- # Isolierverglasung
- # Erdgas-Zentralheizung neu im Jahr 2016
- # 60 PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück
- # Gepflasterte Zufahrten und Wege
- # Gepflegte, ansprechend gestaltete Grünanlagen
- # Großer Personenaufzug
- # Alle Etagen als Büro-, Schulungs- und Sozialflächen genutzt
- # Große Lagerflächen im Kellergeschoss vorhanden
- # 2 Mietparteien (langjährige Mietverhältnisse, teilweise bis mindestens 2029)
- # Indexvereinbarungen in den Mietverträgen sichern mögliche Mietsteigerungen ab.
- # Gesamt-Mieteinnahmen: rund 299.000,00 € p. a.
- # Optimale verkehrstechnische Anbindungen
- # Verfügbarkeit des GbR-Anteils: sofort

Sonstiges

Für detaillierte Informationen und die Beantwortung Ihrer Fragen stehen wir Ihnen jederzeit telefonisch zur Verfügung.

Gern vereinbaren wir mit Ihnen auch einen persönlichen Termin in unseren Büroräumen.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 5,95% des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

Tel: 02506-1055

Lage & Umgebung

48155 Münster

Gremmendorf ist ein Stadtteil von Münster.

Der Ort gehört zum Stadtbezirk Süd-Ost und hat rund 12.000 Einwohner.

Mit seiner knapp 200-jährigen Geschichte ist Gremmendorf ein verhältnismäßig junger Stadtteil.

Er ist unterteilt in Gremmendorf-West, mit rund 5.300 Einwohnern und Gremmendorf-Ost, mit rund 6.800 Einwohnern.

Die angebotene Gewerbeimmobilie liegt in Gremmendorf-West, genauer gesagt am Krögerweg, im Gewerbegebiet Höltenweg.

In direkter „Nachbarschaft“ liegen der große Gewerbepark Loddenheide und auf dem ehemaligen Gelände der York-Kaserne entsteht seit 2018 das so genannte „York-Quartier“.

Hier sollen innerhalb der nächsten Jahre ca. 1.800 Wohneinheiten, mit entsprechender Infrastruktur, wie Restaurants, Cafés, Supermärkten und diversen Einzelhandelsgeschäften, für ca. 6.000 Menschen entstehen.

Der Stadtteil Gremmendorf lässt schon jetzt kaum Wünsche offen.

Mehrere Bäckereien, diverse Supermärkte und Discounter, wie EDEKA, Kaufpark / Rewe, Aldi und Marktkauf sorgen für ein vielfältiges Angebot.

Verschiedene Gaststätten und Imbisse, Filialen von Volksbank, Sparkasse und der Deutschen Post, sowie diverse Einzelhändler, wie z. B. Friseure, Kosmetikstudios oder auch ein Drogeriemarkt sind ebenfalls im Ort vertreten.

Mehrere Allgemeinmediziner, eine Tierarztpraxis und zwei Apotheken sorgen in Gremmendorf für kurze Wege und schnelle Hilfe.

Fünf Kindergärten / Kitas und zwei Grundschulen stehen jungen Familien innerhalb des Stadtteils zur Verfügung.

Diverse Sportclubs, Schützenvereine und Karnevalsgesellschaften laden zum Mitmachen ein. Allen leidenschaftlichen Radfahrern und Spaziergängern wären ausgedehnte und erholsame Touren entlang der Werse und des Kanals, auf den toll ausgebauten Rad- / Wanderwegen zu empfehlen.

Einer der wichtigsten Punkte, was die Lage der angebotenen Immobilie betrifft, ist wohl die optimale Verkehrsanbindung.

Die Bus-Linie 17 fährt vom Krögerweg aus, über den Hauptbahnhof Münster, bis zum Schulzentrum Kinderhaus.

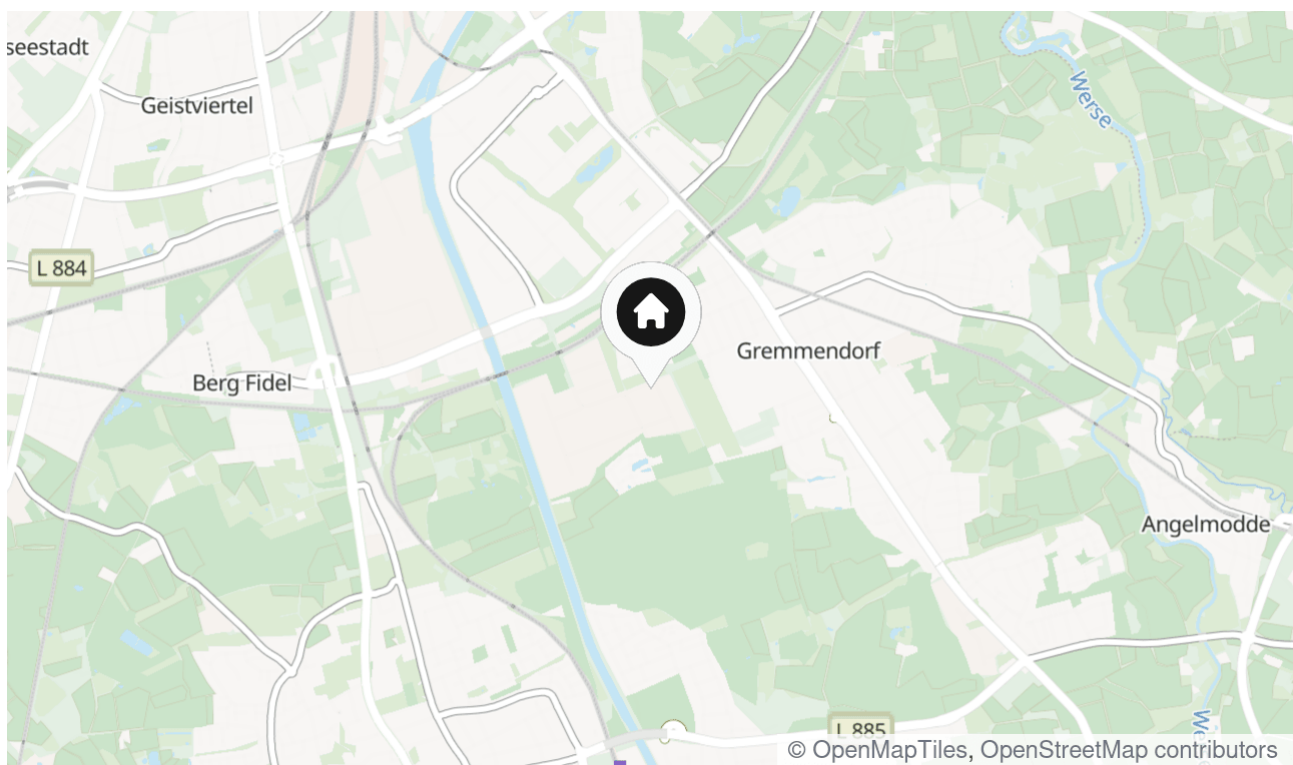
Vom Hauptbahnhof aus sind, aufgrund des perfekt ausgebauten Liniennetzes von Bus und Bahn, sowohl die einzelnen Stadtteile Münsters, als auch weiter entfernte Ziele problemlos erreichbar.

Mit dem PKW erreichen Sie in kürzester Zeit sowohl die umliegenden Stadtteile, wie z. B. Mauritz, Wolbeck, Angelmodde, Hilstrup und Berg Fidel, als auch, über den Albersloher Weg, das Stadtzentrum von Münster.

Auch die weiter entfernten Ziele sind kein Problem. Sowohl die A 1, als auch die A 43 sind vom Albersloher Weg aus über die B 51 (Autobahnkreuz Münster-Süd) sehr gut erreichbar.

Und über die nahe gelegene B 54 können Sie mühelos Ziele wie Drensteinfurt, Herbern, Werne oder Lünen ansteuern.

Der Flughafen Münster-Osnabrück ist ebenfalls problemlos von Gremmendorf aus erreichbar, zum Beispiel über den Schiffahrter Damm oder über die Autobahn A1 (ca. 40 km) – Fahrzeit ca. 45 bis 50 Minuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch-Strom

35 kWh/(m²*a)

Endenergieverbrauch-Wärme

117 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

23.08.2034





Eingangsbereich 3



Eingangsbereich 2



Eingangsbereich



Straßenansicht



Straßenansicht Seite



Straßenansicht 2



Seitenansicht 2



Seitenansicht 1



Rückansicht



Rückansicht 2

Kontakt

Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: oscar.lass@lass-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herrn Oscar Lass

Impressum

www.lass-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lass-immobilien.de

