

EXPOSÉ

GEPFLEGTE GEWERBEIMMOBILIE

Gesundheit/Büro/Halle
als Anlageobjekt und/oder teilweiser Eigennutzung



FAKTEN

Holzer Weg 4
51766 Engelskirchen

Vermietbare Fläche:	2.117,00 qm
Kaufpreis:	1.250.000,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	104,704,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	126.664,00 EUR
Objektart:	Gewerbeanwesen
Grundstücksfläche:	3.374,00 qm
Wohnfläche ca.:	50,00 qm
Gewerbefläche:	2.067,00 qm
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Wesentliche Energieträger:	Gas
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/Sanierung:	2018
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	5 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	10 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	30 Min.
Provision für Käufer:	3,57%

Die Vermittlungsprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) vom vereinbarten Kaufpreis und ist bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags fällig und zahlbar.

Ihr Ansprechpartner: IBF-Rheinland GmbH
Karl-Heinz Möchel
khm@ibf-rheinland.de
02206 / 91 98 00
0157 / 56 55 55 65

Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-immobilien.com

www.ibf-immobilien.com

OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses attraktive Immobilienanlage verfügt über mehrere Mietparteien in unterschiedlichen Branchen. Hauptmieter sind ein Reha-Unternehmen, ein Schuhgroßhandel sowie die Eigentümer selbst (Handel mit historischen Baustoffen). Daneben gibt es noch diverse Kleinmieter, sowie ca. 300 qm Bürofläche, die aktuell zur Neuvermietung anstehen.

Abgerundet wird die Mieterstruktur durch eine Erdgeschosswohnung mit 50qm. Dadurch befindet sich auch nach Feierabend immer jemand auf dem Gelände.

Neben den bestehenden Mietverhältnissen kann der neue Eigentümer auch Büro und Lagerräume selber nutzen. Neben den aktuell vakanten 320 qm Büroflächen, könnten auch Lagerflächen kurzfristig frei gemacht werden.

Die Immobilie wurde von 1946 an in mehreren Bauabschnitten errichtet. Sie wurde mit erheblichem Investitionsaufwand laufend instandgehalten und modernisiert, zuletzt im Jahr 2018.

Trotz der moderaten Mieten ist eine hervorragende Rendite zu erzielen.

Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-rheinland.de

www.ibf-rheinland.de

LAGE

Die attraktive Gewerbeimmobilie liegt in Engelskirchen, in der Nähe zur A4 sowie der B55. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

AUSSTATTUNG

Der Bereich des Reha-Zentrums wurde 2018 komplett saniert und auf den neuesten Stand gebracht. Dies betrifft die Räumlichkeiten an sich, die Heizung, das Stromnetz und die sanitären Anlagen.

Die übrigen Flächen sind ebenfalls gut in Schuss, so dass vorerst nicht mit weiteren Investitionen, die über den üblichen Erhaltungsaufwand hinausgehen, zu rechnen ist.

SONSTIGES

Alle Informationen zum Objekt stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung kann die IBF-Rheinland GmbH daher keine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit der vorliegenden Angaben übernehmen.

Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-immobilien.com

www.ibf-immobilien.com



Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-immobilien.com

www.ibf-immobilien.com



IBF- 
Rheinland GmbH
Immobilien | Bauleistung | Finanzierung

Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-immobilien.com

www.ibf-immobilien.com

Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-immobilien.com

www.ibf-immobilien.com





Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-immobilien.com

www.ibf-immobilien.com

Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-immobilien.com

www.ibf-immobilien.com



Ihr
Immobilienpartner
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

info@ibf-immobilien.com

www.ibf-immobilien.com

