



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Geldern: Vermietete Gewerbehalle mit hochwertigem Einfamilienhaus**

**Objekt-Nr.:**

**66546-10431**

# Halle/Lager/Produktion zum Kauf

in 47608 Geldern





## Details

Provisionspflichtig

Kamin

Rolladen

Sauna

Wasch/Trockenraum

Kabel/Sat-TV

Netzwerkverkabelung

Gäste-WC

Mieteinnahmen (Ist)

**120.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 % Käuferprovision**

Nutzfläche (ca.)

**1.744 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**2.188 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**79 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**4.040 m<sup>2</sup>**

Sonstige Fläche (ca.)

**365 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**11**

Baujahr

**2011**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Teppich, Parkett, Granit**

## Beschreibung

Die moderne Produktionshalle aus dem Baujahr 2009 mit einer Fläche von ca. 1.744 m<sup>2</sup> ist an ein Unternehmen vermietet, welches sich auf die Herstellung von Fräsmaschinen und den Maschinenbau konzentriert. Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von 6 Jahren.

Mietvertrag Produktionshalle

Restlaufzeit 6 Jahre

Mieteinnahmen 120.000 EUR/p.a.



PV-Anlage

Leistung 70 kwp

50% für Gewerbe

25% für Wohnhaus

Einspeisung ca. 10.000 EUR/p.a.

Bei der Halle handelt es sich um eine Stahlkonstruktion die mit Sandwichpaneelen als Warmhalle ausgebildet ist. Die Halle ist unterteilt in einen Produktionsbereich mit Büro- und Sozialräumen und einem Lager-/Versandbereich. Ein Sektionaltor (4,00 m x 4,25 m) ermöglicht auch größeren Fahrzeugen die Zufahrt. Zwei Firstlichtbänder sorgen für natürlichen Lichteinfall. Zudem sorgen seitliche Fensterelemente für ein angenehmes Arbeitsumfeld. Die technische Ausstattung bietet alles, was Sie sich für den Betrieb eines modernen Unternehmens wünschen. Die Halle wird über eine Ölheizung beheizt.

Auf der versiegelten Fläche vor der Halle befinden sich ca. 12 KFZ-Stellplätze. Weitere Lagerflächen sind vorhanden.

Das Wohnhaus beherbergt darüber hinaus Büroräume mit einer Betriebsfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen hier zwei Büroräume zur Verfügung, die mit dem Wohnhaus und der Gewerbehalle verbunden sind.

Die großzügige Gewerbeimmobilie, die Arbeiten und luxuriöses Wohnen auf repräsentative Weise miteinander vereint, liegt in ruhiger Lage eines Gewerbegebietes in Geldern. Das Wohnhaus aus dem Baujahr 2011 gibt sich großzügig und repräsentativ. Mit einer Wohnfläche von 270 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 95 m<sup>2</sup> im Keller bleiben keine Wünsche offen. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen Zugang zur ca. 80 m<sup>2</sup> großen integrierten Garage.

Das Wohnhaus steht zur Eigennutzung sofort zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich dieses besondere Immobilienangebot als ideale Lösung für diejenigen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten. Mit dem großzügigen ca. 4.040 m<sup>2</sup> großem Grundstück, der praktischen Lage im Gewerbegebiet und der hochwertigen Ausstattung bietet sie optimale Voraussetzungen für vielseitige Nutzungen.

## **Ausstattung**

- besondere Architektur
- KfW 70 Standard (EnEV 2009)
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen



- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant)
- Be-/und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wassergeführter Kaminofen (9 KW)
- Solarthermie
- PV-Anlage (70 kwp)
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Fenster 3-fach Verglasung
- BUS System (Smart-Home)
- Markise mit Wettersensor
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Natursteinböden
- Bad mit Wanne und Rainshower Dusche
- Türkisches Dampfbad/Hamam
- Relax Bereich mit Sauna
- Jacuzzi für 6 Personen
- integrierte Garage
- Terrassen
- Koikarpfenteich



## Lage & Umgebung

47608 Geldern

Die Stadt Geldern liegt linksrheinisch im Kreis Kleve, nordwestlich der Großstädte Krefeld, Duisburg und Düsseldorf, an der Grenze zu den Niederlanden. Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen, mit Anbindungen an die Bundesstraßen 9 und 58 sowie die Autobahnen 40 und 57. Die Flughäfen Weeze (20 Minuten) und Düsseldorf (45 Minuten) sind schnell zu erreichen. Der Bahnhof verfügt über eine direkte RE-Anbindung zwischen der Kreisstadt Kleve und der Landeshauptstadt Düsseldorf, sowie mehrere lokale und regionale Buslinien. Geldern ist mit rund 35.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kreis Kleve und bietet zahlreiche Angebote für Jung und Alt. Fast alle Schulformen haben ihren Platz in der LandLebenStadt. Man genießt es, in einer fast dörflichen Gemeinschaft auf dem Lande zu leben und die Natur vor der Haustüre zu haben. Andererseits bietet die Stadt als Mittelzentrum ein großes städtisches Angebot von Einkaufs-, Arbeits-, Schul-, Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten.

1,4 km (3 Min.) Städtischer Kindergarten

1,4 km (3 Min.) Penny-Lebensmittel

2,5 km (4 Min.) St.-Clemens-Hospital

3,8 km (8 Min.) zum Bahnhof

4,1 km (9 Min.) Berufskolleg Geldern

7,5 km (12 Min.) nach Issum

12,2 km (13 Min.) zur A57

26,0 km (30 Min.) nach Venlo (NL)

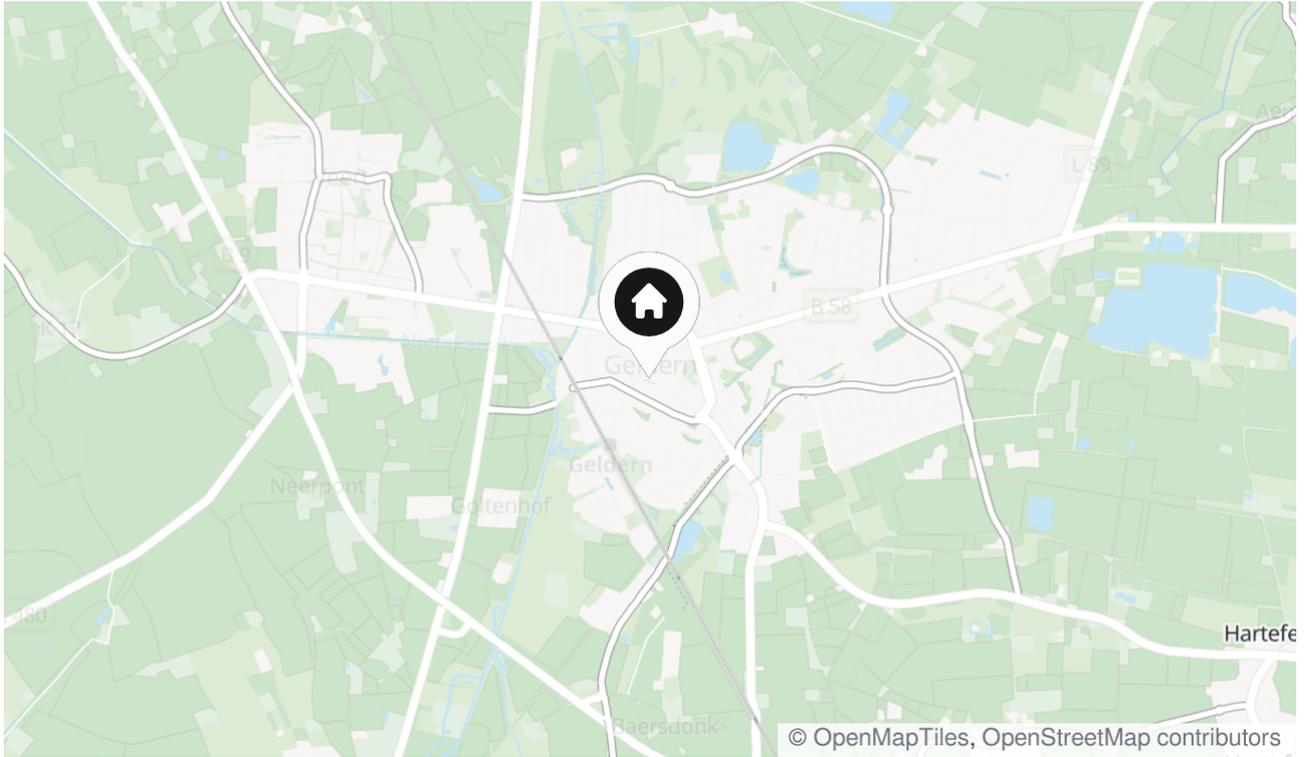
Bahnhof Niersexpress Kleve Geldern - Düsseldorf

B9 und B58 direkte Verbindung zur A40 und A57

Linie 31 Geldern Issum Sevelen Rheurdt

Flughafen: Weeze-Niederrhein ca. 18 km

Flughafen Düsseldorf ca. 60 km



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**15 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Wesentlicher Energieträger

**Luftwärmepumpe**

Gültig bis

**19.12.2025**





Geldern: Gewerbehalle mit EFH



Gewerbehalle mit Stellplätze



Gewerbefhalle



Gewerbefhalle



Gewerbehalle



Hauseingang



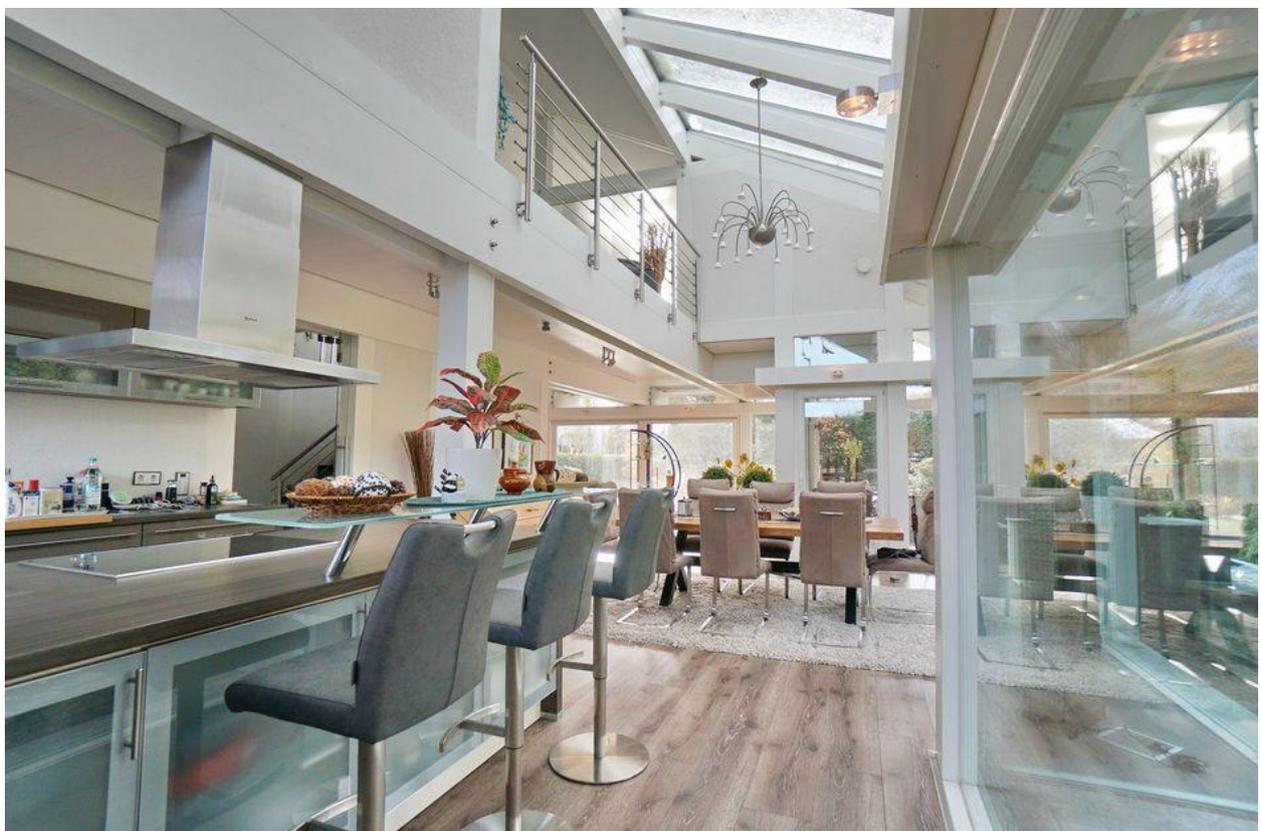
... mit traumhaft schönem Haus



Eingangsbereich



Treppenhaus



lichtdurchflutet



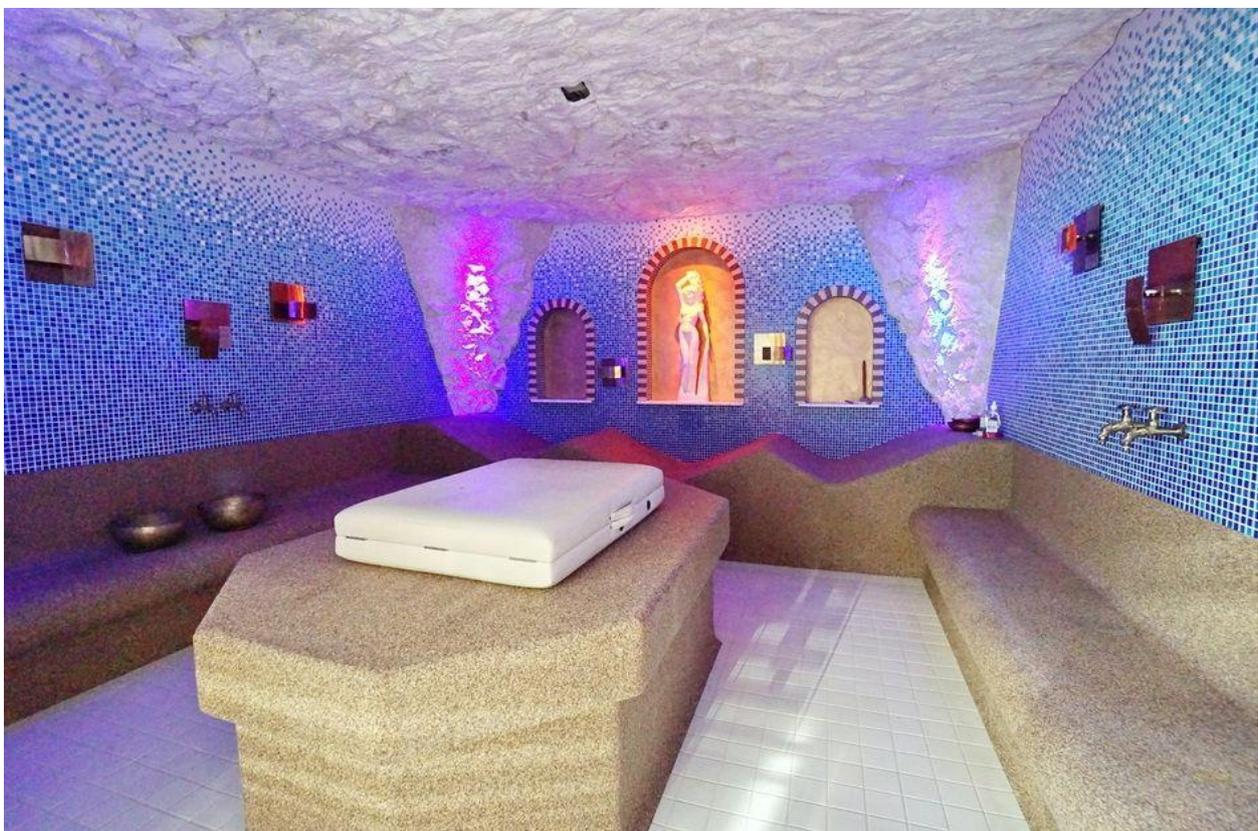
offenes Wohnzimmer



Kaminbereich



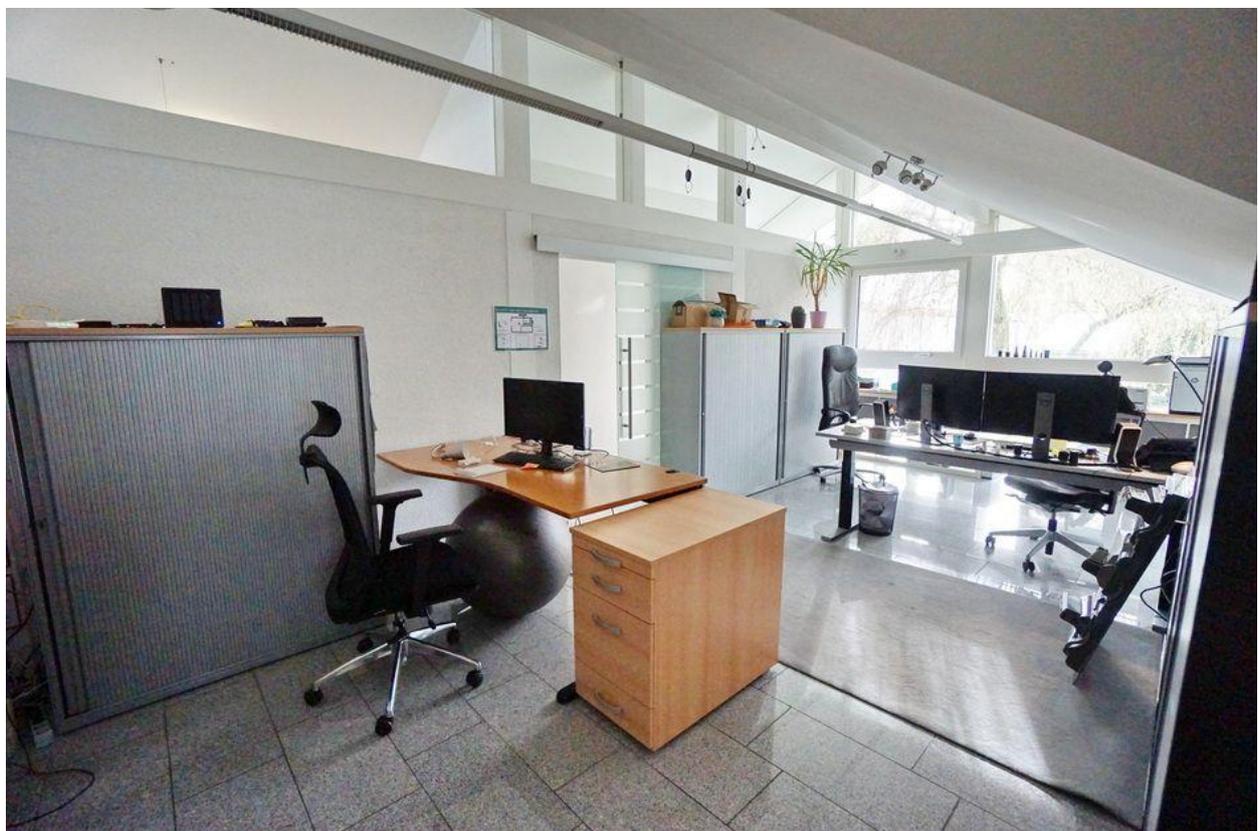
mit Wanne und Dusche



Wellnessbereich



... Whirlpool



Büro



Rückansicht



... Garten mit Teich



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss KG

**IMMER APP TO DATE**

Verpassen Sie keine Immobilienangebote mehr mit unserer kostenlosen ECK&COMPANY-App

vollautomatische Push-Nachrichten bei neuen passenden Immo-Angeboten!



## Kontakt

### **Eck und Company Immobilien GmbH**

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130136

E-Mail: [marcel.stolberger@eck.de](mailto:marcel.stolberger@eck.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Marcel Stolberger

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

