



Immobilienexposé
RESERVIERT - Unendliche Möglichkeiten:
Anlageobjekt mit viel Potenzial in Frillendorf

Objekt-Nr.:
205901



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

RESERVIERT - Unendliche Möglichkeiten: Anlageobjekt mit viel Potenzial in Frillendorf

Kaufpreis
499.000 €

 **1900**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	499.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	4,76%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205901	
Weitere Flächen	vermietbare Fläche (ca.)	1.972 m ²
Zustand und Bauart	Baujahr	1900
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Boden	Stein
Sonstige	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

Beschreibung

Ihre Kapitalanlage mit Zukunft! Eine Investitionschance, um Ihr Kapital sicher für die Zukunft anzulegen und eine optimale Rendite zu erzielen.

Das Objekt liegt in einem gut frequentierten Gewerbegebiet im Essener Stadtteil Frillendorf. Als besonderer Standortvorteil ist die gute Anbindung zu nennen. Die Auffahrt der A40 und auch die A52 sind in 2-3 Minuten mit dem Pkw erreicht. Das Gewerbegebiet selbst ist durch eine Mischnutzung geprägt, die sich im Gesamteindruck dem handwerklichen Sektor

zuordnen lässt.

Das freistehende Gebäude wurde um 1900 erbaut und war ursprünglich ein ehemaliges Ausbildungszentrum der Montangesellschaft. Seit dem wurde es zu unterschiedlichen gewerblichen Zwecken genutzt und 1994 modernisiert. Das Erscheinungsbild des Gebäudes ist geprägt durch die rote Backsteinfassade und vermittelt so einen wunderbar rustikalen Charme. Im Jahr 2014 wurde ein Anbau im hinteren Bereich vorgenommen und so die zu vermietende Fläche erweitert.

Die gesamt zu vermietende Fläche des Gebäudes beträgt ca. 1972 m², die auf 2 Etagen verteilt ist und von insgesamt 4 gewerblichen Mietern genutzt wird. Derzeit ist die Fläche mit 4 Mietern voll vermietet, wobei drei Mieter als feste und langjährige Ankermieter zu bezeichnen sind. Die Mieteinnahmen inkl. MwSt. betragen jährlich rund 92.000,00 € inkl. MwSt.. Die Nutzung durch die Mieter ist relativ differenziert, neben einem Foto-Studio und zu Kunstzwecken genutzten Räumen im Erdgeschoss, haben zwei Handwerksbetriebe Ihre Räumlichkeiten in dem Gebäude. Hier sind im Erdgeschoss hauptsächlich Lager- und Produktionsflächen angesiedelt und in der oberen Ebene die Büroräume. Die Beheizung des gesamten Gewerbes erfolgt über eine energieeffiziente und zentrale Holzhackschnitzel-Heizung. Auch die Parkplatzsituation ist für die Mieter und deren Kunden sehr komfortabel gelöst. Hinter dem Gebäude sind mehrere Parkplätze den einzelnen Einheiten zugeordnet. Das Grundstück umfasst eine Größe von ca. 7.365 m² und ist ein Erbbaugrundstück. Die Erbpacht inkl. MwSt. beträgt jährlich 47.323 EURO und muss von den v.g. Mieteinnahmen abgesetzt werden. Eine Möglichkeit zum Grundstückskauf gibt es derzeit nicht. Auch weiteres Flächenpotenzial lässt sich auf diesem Grundstück schaffen. Es wurde bereits für einen Grundstücksteil eine positive Bauvoranfrage für einen weiteren Neubau zur gewerblichen Nutzung gestellt.

Als neuer Investor mit dem richtigen Weitblick lassen sich hier bestimmt weitere Potenziale realisieren.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Investmentprojekt mit Seltenheitswert in einem persönlichen Termin vor.

Ausstattung

- Renditeobjekt in Frillendorf
- Gut frequentiertes Gewerbegebiet
- Optimale Verkehrsanbindung (Auffahrt A40 I A52 "direkt" vor der Tür)
- 1972 m² vermietbare Flächen auf Erbpachtgrundstück
- Baujahr ca. 1900
- 1994 komplett modernisiert
- Anbau von 2004
- 2 Etagen
- Nicht Unterkellert
- Voll Vermietet bei 4 Einheiten
- Mieteinnahmen nach Abzug der Erbbauzinses ca. 48.400€ jährlich inklusive Mehrwertsteuer
- Diverse Parkplätze auf dem Grundstück
- Zentrale Holzhackschnitzel-Heizung

Lage

Das Gewerbegebiet Am Schacht Hubert ist "Heimat" vieler bekannter und z.T. international tätiger Unternehmen und befindet sich im Essener Stadtteil Frillendorf. Frillendorf ist ein im Osten gelegener Stadtteil Essens und weist eine unterschiedliche Bebauung von Gewerbe und Wohngebieten auf ehemaligen Zechengeländen auf. Im Osten grenzt Frillendorf an Kray, im Norden an Schonnebeck und Stoppenberg, im Süden an Huttrop und im Westen an das Ostviertel, das zur Innenstadt zählt. Der Stadtteil punktet mit seiner verkehrsgünstigen und zentrumsnahe Lage. Die A40 und die A52 sind von Frillendorf schnell mit dem Pkw zu erreichen. Die Besonderheit ist, dass im Zuge der Verlegung des Anschlusses an das Autobahndreieck Essen-Ost (A40/A52) die Anschlussstelle Essen-Frillendorf in naher Zukunft direkt an das Gewerbegebiet angebunden wird.

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage www.hirschmann-immobilien.de. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

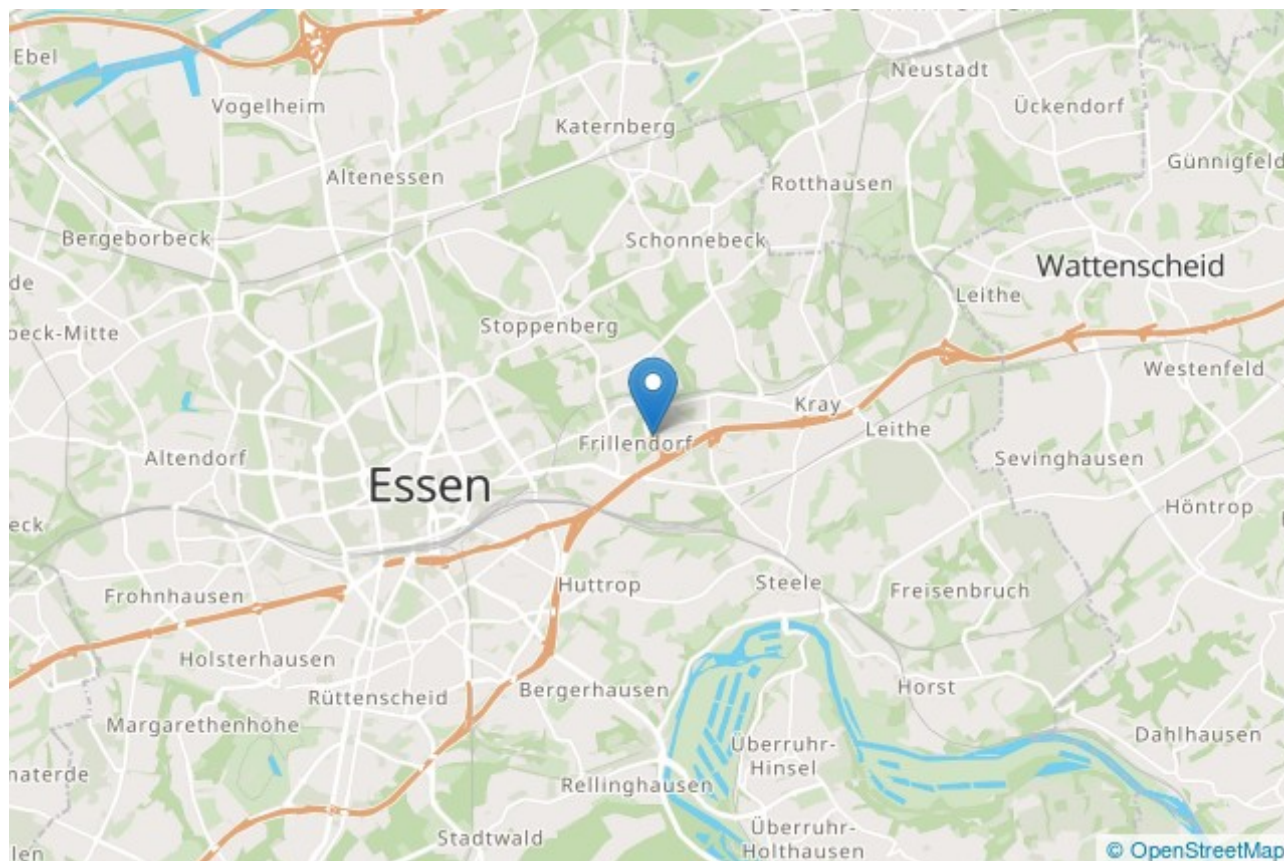
Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	+49 201 87424370

Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45139 Essen - Frillendorf





Rückansicht



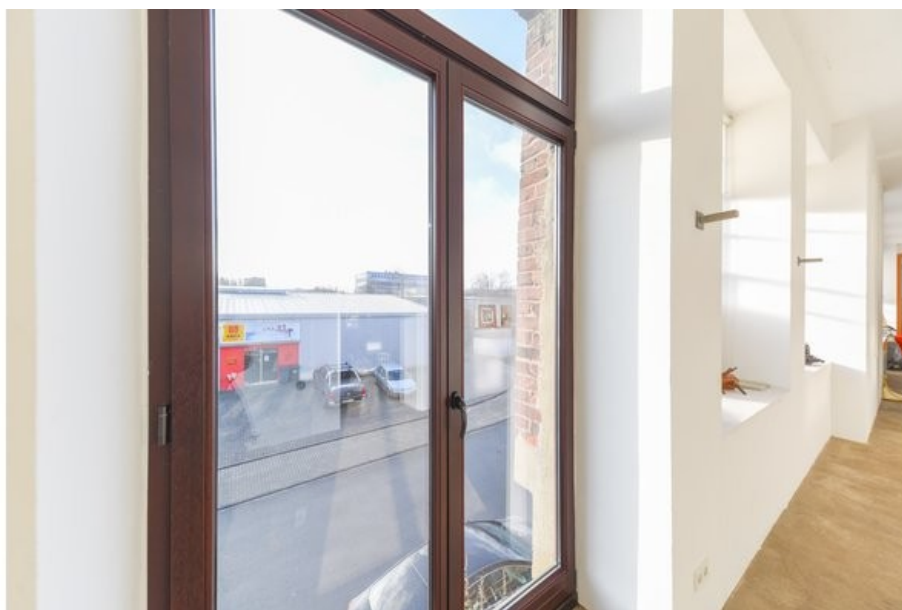
Anbau



Aussenansicht



helle Büroräume



große Fenster



großzügige Räume