

Bad Bentheim - Gildehaus

Vollvermietete Gewerbeimmobilie mit attraktiver Rendite in Gildehaus

Objektnummer: 26242038



KAUFPREIS: 849.900 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.572 m²

Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Auf einen Blick

Objektnummer	26242038
Baujahr	1982
Stellplatz	31 x Freiplatz

Kaufpreis	849.900 EUR
Hallen/Lager/Produktion	Halle
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 861 m ²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 861 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 861 m ²

Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	08.03.2036	Endenergiebedarf	373.50 kWh/m²a
		Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Die Immobilie



Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Die Immobilie



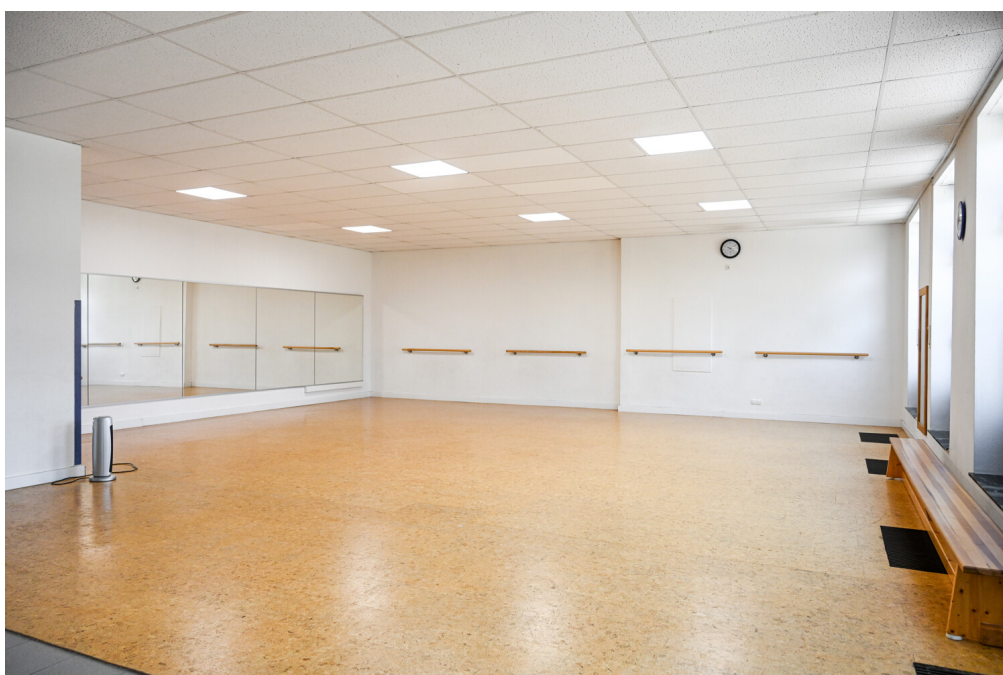
Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Die Immobilie



Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Die Immobilie



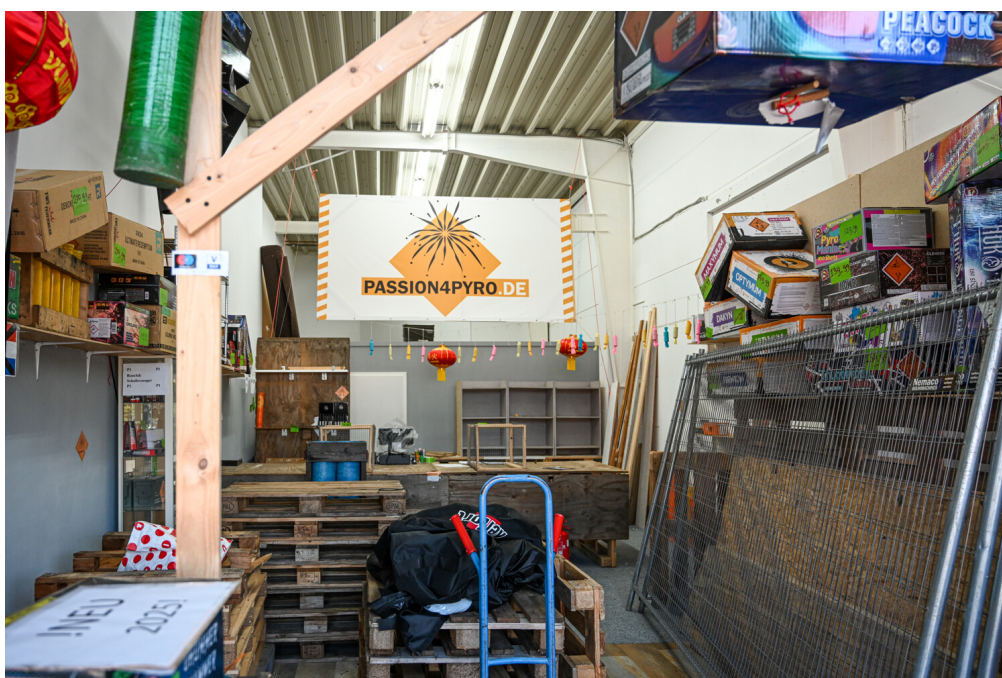
Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Die Immobilie



Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Die Immobilie



Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Die Immobilie



Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Die Immobilie



Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Gewerbeimmobilie aus dem Baujahr 1982 bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus langfristig gesicherten Mieteinnahmen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Rendite. Auf einem ca. 2.572 m² großen Grundstück befindet sich die insgesamt ca. 861 m² umfassende vermietbare Gewerbefläche, die vollständig an verschiedene gewerbliche Nutzer vermietet ist. Insgesamt stehen auf dem Grundstück 31 Stellplätze zur Verfügung. Die großzügige Zufahrt von der Hauptdurchgangsstraße ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit des Objekts und bietet den ansässigen Gewerbebetrieben eine gute Sichtbarkeit und Zugänglichkeit. Die Gewerbefläche ist in mehrere eigenständige Bereiche unterteilt und wird derzeit von unterschiedlichen gewerblichen Nutzern aus verschiedenen Branchen genutzt. Durch die Aufteilung in einzelne Einheiten ergibt sich ein breit gefächelter Mietermix, wodurch die Abhängigkeit von einem einzelnen Mieter reduziert wird. Die jeweiligen Bereiche sind in Leichtbauweise voneinander getrennt und verfügen über individuelle Zugänge und unterschiedliche Ausstattungen. Zum Nutzungsmix gehören unter anderem ein Sportverein, ein gastronomischer Betrieb, ein Fischimbiss, ein Vertrieb für Feuerwerksartikel, ein Tabakfachhandel sowie ein Unternehmen aus dem Bereich Pferdesport. Die Ausstattung der Immobilie ist auf die unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Gewerbe zugeschnitten. So verfügt der Sportverein beispielsweise über eine Fußbodenheizung, während die größere Hallenfläche über einen Lufterhitzer beheizt wird. Weitere Mietbereiche verfügen über eigene Heiz- beziehungsweise Klimatisierungslösungen. Die große Hallenfläche ist zudem über ein entsprechend dimensioniertes Tor gut zugänglich. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Das Dach wurde im Jahr 2019 mit einer Bitumenabdichtung instandgesetzt. Die unterschiedlichen technischen Ausstattungen und Heizsysteme wurden im Zuge der jeweiligen Nutzungen auf die Anforderungen der einzelnen Mietbereiche abgestimmt. Ein weiterer Pluspunkt sind die insgesamt 31 Stellplätze auf dem Grundstück. Die großzügige Zufahrt von der Hengeloer Straße ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Immobilie und gewährleistet eine komfortable Anfahrt zu den einzelnen Gewerbebereichen. Die bestehenden Mietverhältnisse weisen teilweise mehrjährige Laufzeiten auf und sorgen damit für eine solide Grundlage der aktuellen Vermietungssituation. Besonders hervorzuheben ist die vollständige Vermietung der insgesamt ca. 861 m² Gewerbefläche sowie die daraus resultierende jährliche Nettokaltmiete von rund 60.000 €. Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits laufende Gewerbeimmobilie mit diversifiziertem Mietermix und unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen suchen.

Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Ausstattung und Details

Gesamtmiete: 5.000,– € monatlich

Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Alles zum Standort

Bad Bentheim Stadt

Bad Bentheim ist ein staatlich anerkannter Erholungs- und Kurort im Landkreis Grafschaft Bentheim, in Niedersachsen und an den Grenzen zu Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden. Die Wahrzeichen sind unter anderem das staatlich anerkannte Thermalsole- und Schwefelbad im Kurbad Bentheim und die Burg Bentheim.

Verkehrstechnisch hat dieser Ort eine sehr gute Anbindung durch das nahe gelegene Autobahnkreuz A 31 / A 30 und die Bahnstrecke Hannover - Amsterdam. Den internationalen Flughafen Münster Osnabrück erreicht man in ca. 50 Autominuten.

Bad Bentheim hat über 15.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: Banken, Ärzte, Apotheken und ein modernes Einkaufszentrum sind ausreichend vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Viele Rad- und Wanderwege zeichnen den Ort zu einem beliebten Ausflugs- und Erholungsgebiet aus.

In Bad Bentheim gibt es sowohl mehrere Kindergärten, als auch die Realschule und das Burggymnasium. Die Hauptschule befindet sich im 6km entfernten Gildehaus.

Gildehaus

Gildehaus ist ein Ortsteil von Bad Bentheim, liegt an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden im Landkreis Grafschaft Bentheim und wurde als staatlich anerkannter Erholungsort ausgezeichnet.

Verkehrstechnisch hat dieser Ort eine sehr gute Anbindung durch das nahe gelegene Autobahnkreuz A 31 / A 30 und die Bahnstrecke Hannover - Amsterdam. Den internationalen Flughafen Münster Osnabrück erreicht man in ca. 50 Autominuten.

Gildehaus hat über 4.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: mehrere Ärzte, Banken, eine Apotheke, diverse Supermärkte, Bäcker und Schreibwarengeschäfte, welche in wenigen Fahrrad-Minuten schnell zu erreichen sind.

Gildehaus verfügt über mehrere Kindergärten und eine Grund- und Hauptschule. Gymnasien gibt es in den Nachbarorten Bad Bentheim, Rheine, Nordhorn oder Ochtrup. Die Realschule befindet sich im 6km entfernten Bad Bentheim.

Der Ort hat durch die landschaftlich sehr reizvolle Lage einen hohen Freizeitwert und ist beliebtes Ausflugsziel von Wanderern und Radfahrern.

Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26242038 - 48455 Bad Bentheim - Gildehaus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

E-Mail: grafschafft.bentheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com