

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Betriebsleiterwohnung auf großem Grundstück in Neuenrade



ECKDATEN

Objektart: Halle
Adresse: 58809 Neuenrade
Baujahr: 1974
Nutzfläche (ca.): 521 m²
Gesamtfläche (ca.): 1.468 m²
Grundstücksfläche (ca.): 4.789 m²
Aufzug: Personenaufzug
Anzahl Garage / Stellplatz: 20
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 550.000,-

> Halle
> Neuenrade

> 1.468 m² Fläche
> Objektnummer: 20260249



Objekteckdaten:

Objektart	Halle
Adresse	58809 Neuenrade, Osemundstraße 24
Baujahr	1974
Nutzfläche (ca.)	521 m ²
Gesamtfläche (ca.)	1.468 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	4.789 m ²
Kaufpreis	550.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Garage / Stellplatz	20
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	288 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1974
Bodenbelag	Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Rampe	ja
Hebebühne	nein
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Provisionshinweis Mit dem Erwerb der Immobilie ist vom Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Die Provision ist mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages verdient und fällig und an den Makler zu entrichten. Wir sind berechtigt, auch für die Verkäuferseite entgeltlich tätig zu sein (Doppeltätigkeit). Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit angeschlossener Wohnung in Neuenrade. Das massiv errichtete Objekt aus dem Jahr 1974 wurde über Jahrzehnte als Bäckerei mit Produktion, Versand und Verwaltung betrieben und bietet

auf einem rund 4.789 m² großen Grundstück ein selten gewordenes Flächenangebot für Produktions-, Handwerks-, Lager- und Logistikkonzepte.

Das Herzstück bildet die rund 947 m² große Gewerbehalle, ergänzt durch Büro-, Lager- und Sozialflächen – eine gewachsene Raumstruktur, die eine sofortige gewerbliche Nutzung ermöglicht und sich flexibel an unterschiedlichste Betriebskonzepte anpassen lässt: von der Weiterführung als Backbetrieb über Handwerk und Produktion bis hin zu Lager-, Logistik- oder Großhandelnutzungen. Die großzügigen Hof- und Rangierflächen bieten dabei Spielraum, den Mitarbeiter-, Kunden- und Lieferverkehr großzügig und getrennt voneinander zu organisieren.

Eine Besonderheit ist die rund 208 m² große Wohnung mit Balkon und überdachtem Freisitz, die sich ideal als Betriebsleiter- oder Inhaberwohnung eignet. Kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten machen das Objekt besonders attraktiv für inhabergeführte Betriebe, die Produktion, Verwaltung und Wohnen an einem Standort vereinen möchten.

Das Objekt steht leer und ist ab sofort bezugsfrei – einer unmittelbaren Wiederinbetriebnahme steht nichts im Wege. Vorhandenes Betriebsinventar kann bei Bedarf nach Absprache übernommen werden, sodass ein Betriebsstart ohne größere Anlauf- und Investitionskosten möglich ist.

Besonders attraktiv: Die Errichtung eines vergleichbaren Objekts würde nach heutigen Baukosten mehrere Millionen Euro erfordern. Hier erwerben Sie gewachsene, sofort nutzbare Bausubstanz mit kompletter Infrastruktur – zu einem Bruchteil der heutigen Erstellungskosten und mit Nutzungsmöglichkeiten für eine Vielzahl unterschiedlicher Branchen und Konzepte.

Ausstattung:

Die helle Gewerbehalle verfügt über Tageslichtelemente und einen strapazierfähigen, fugenlosen Kunststoffboden in den Produktionsbereichen – pflegeleicht, hygienisch und ideal für lebensmittelnahe Nutzungen. Weitere Räume sind gefliest bzw. mit Laminat ausgestattet. Mehrere Strom- und Wasseranschlüsse stehen in verschiedenen Bereichen zur Verfügung, ebenso Sozialräume, Umkleiden mit Spinden und Sanitäranlagen für Mitarbeiter.

Aus dem früheren Bäckereibetrieb sind technische Einrichtungen wie Kühl- und Gärräume sowie weitere Produktionsinfrastruktur vorhanden, die nach Absprache übernommen werden können – ein erheblicher Investitionsvorteil für Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk.

Die separate Versand- und Ladezone verfügt über drei Verladetore zur Lkw-Beladung – ideal für Betriebe mit regelmäßigem Warenumsatz. Ein Personenaufzug ist vorhanden, derzeit jedoch außer Betrieb. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Wärmeerzeuger Baujahr 1995).

> Halle
> Neuenrade

> 1.468 m² Fläche
> Objektnummer: 20260249



Flächen und Aufteilung

Die Immobilie gliedert sich in eine großflächige Gewerbehalle mit ca. 947 m², Büroflächen im Erdgeschoss mit ca. 55 m², weitere Büro- und Archivflächen im Souterrain mit ca. 80 m², einen zweigeschossigen Lagerbereich mit ca. 100 m² sowie eine großzügige Wohnung mit ca. 208 m² nebst überdachtem Freisitz mit ca. 78 m². Zwei Garagen und 18 Pkw-Stellplätze mit großzügigen Rangier- und Hofflächen auf dem rund 4.789 m² großen Grundstück runden das Angebot ab.

Die klare Trennung von Produktion, Verwaltung und Wohnen erlaubt eine flexible Anpassung an unterschiedliche Geschäftsmodelle – ob als ein zusammenhängender Betrieb oder mit der Option, Teilflächen separat zu nutzen bzw. zu vermieten.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in etablierter Gewerbelage von Neuenrade im Märkischen Kreis, einem traditionsreichen Industrie- und Gewerbestandort im Sauerland. Über die nahegelegene B 229 bestehen schnelle Verbindungen nach Werdohl, Altena, Plettenberg und Balve; die Anbindung an die A 45 (Anschlussstelle Lüdenscheid) und die A 46 (Anschlussstelle Iserlohn) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über Balve und Menden besteht zudem Anschluss in Richtung A 44 und A 2.

Der Märkische Kreis zählt zu den industriestärksten Regionen Deutschlands – ein Umfeld mit qualifizierten Fachkräften, leistungsfähigen Zulieferern und einer gewachsenen mittelständischen Unternehmenslandschaft. Für produzierende Betriebe bedeutet das kurze Wege zu Kunden, Partnern und Arbeitskräften gleichermaßen.

Das gewachsene Gewerbeumfeld, die gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Lieferverkehr sowie die Nähe zur Innenstadt von Neuenrade mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistern machen den Standort für produzierende und handwerkliche Betriebe gleichermaßen attraktiv. Neuenrade verfügt darüber hinaus über einen eigenen Bahnanschluss mit Verbindung über Balve und Menden in Richtung Fröndenberg/Unna.

Sonstiges:

Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der Flächenstruktur, der Ausstattung und der Lage eignet sich die Immobilie insbesondere für Bäckerei-, Konditorei- oder Lebensmittelproduktion (vorhandene Infrastruktur nutzbar), Handwerks- und Produktionsbetriebe aller Art, Lager, Logistik, Großhandel und E-Commerce mit Fulfillment sowie Werkstatt-, Service- und Montagebetriebe. Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen an einem Standort macht das Objekt besonders interessant für inhabergeführte Betriebe.

Erbbauerecht

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück. Das Erbbaurecht wurde im Jahr 1974 für die Dauer von 99 Jahren bestellt und hat somit noch eine Restlaufzeit von rund 47 Jahren (bis 2073). Der aktuelle Erbbauzins beträgt 5.040 € pro Jahr. Der Vorteil für den Erwerber: Es wird kein Kapital im Grund und Boden gebunden – der Kaufpreis bezieht sich im Wesentlichen auf die aufstehenden Gebäude und das Erbbaurecht, was die Eigenkapitalanforderung gegenüber einem Volleigentumserwerb deutlich reduziert.

Energieausweis

Energiebedarfsausweis für Nichtwohngebäude, gültig bis 22.03.2036. Endenergiebedarf Wärme: 288,9 kWh/(m²-a), Endenergiebedarf Strom: 7,1 kWh/(m²-a). Wesentlicher Energieträger: Erdgas. Baujahr Gebäude: 1974, Baujahr Wärmeerzeuger: 1995.

Objektbilder:



2

Eckdaten

- > Halle
- > Neuenrade

- > 1.468 m² Fläche
- > Objektnummer: 20260249



3



6



4



7



5



8

Eckdaten

- > Halle
- > Neuenrade

- > 1.468 m² Fläche
- > Objektnummer: 20260249



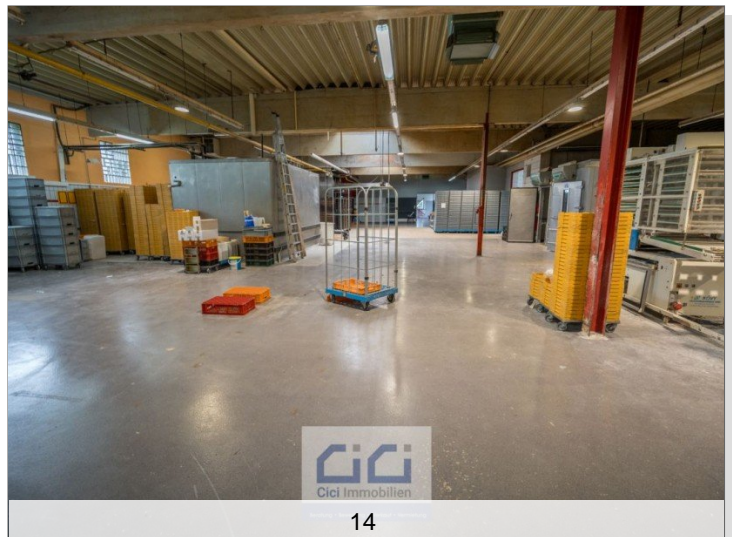
9



12



10



14



11



15

- > Halle
- > Neuenrade

- > 1.468 m² Fläche
- > Objektnummer: 20260249



16



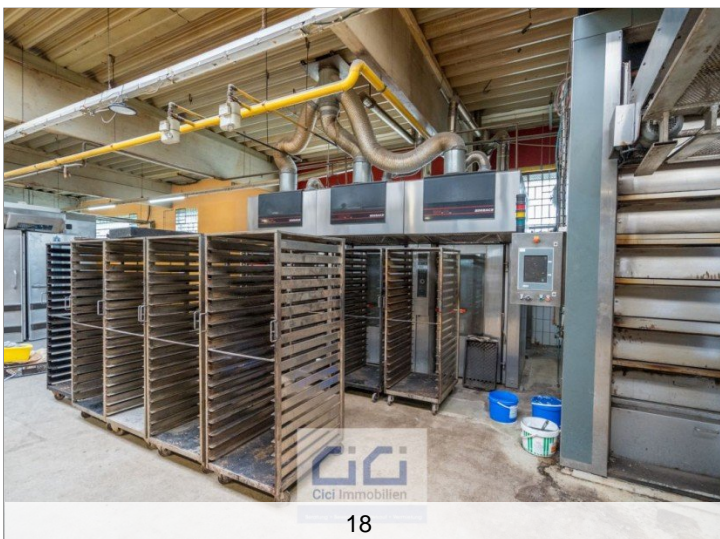
19



17



20



18



21

Eckdaten

- > Halle
- > Neuenrade

- > 1.468 m² Fläche
- > Objektnummer: 20260249

