

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG24034

Magellan Real Estate: Erstklassige Lager- und Logistikimmobilie in Weyhe-Dreye – Sollfaktor 8,4, ideal zur Selbstnutzung oder als Anlage

Lager, Weyhe

3.500.000,00 €

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

Daten in Überblick

ImmoNr	MG24034
Grundstücksgröße	ca. 13.368 m ²
Lagerfläche	ca. 5.895 m ²
Nebenfläche	ca. 742 m ²
Straße	
Hausnummer	
PLZ	28844
Ort	Weyhe
Kaufpreis	3.500.000,00 €
Außen-Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Objektart	Hallen/Lager/Produktion
Objekttyp	Lager
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	57,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.07.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch (Wärme)	31,7 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch (Strom)	12,4 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

Beschreibung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie im Gewerbegebiet Weyhe-Dreye ist seit 12 Jahren an einen bonitätsstarken Mieter vermietet. Das Mietverhältnis läuft in 3 Jahren aus. Die derzeitige Ist-Miete beträgt ca. 275.000 € p.a., mit einem Potenzial zur Erhöhung auf ca. 417.000 € p.a. nach einer Aufteilung und Entwicklung. Der Sollfaktor liegt bei 8,4. Die Immobilie umfasst zwei Hauptbereiche: Lager- und Büroimmobilie 1 befindet sich auf einem Nachbargrundstück in unmittelbarer Nähe.

Lagerhalle 1, erbaut im Jahr 1994, bietet eine Lagerfläche von ca. 1.865 m². Mit einer Unterkante des Binders (UKB) von ca. 7 m bis 7,6 m ist sie ideal für die Lagerung großer und sperriger Güter geeignet. Die Gasheizung, ebenfalls aus dem Baujahr 1994, sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Grundstück erstreckt sich über 4.244 m² und verfügt über eine ebenerdige Andienung mit einem Tor (Höhe x Breite: ca. 4,20 m x 4 m) sowie einer Rampe mit einem Tor (Höhe x Breite: ca. 2,5 m x 2,80 m), was den Warenumschatz erheblich erleichtert.

Der zweite Bereich besteht aus einer Lagerhalle und Büroflächen, erbaut zwischen 1983 und 1995. Die Lagerfläche umfasst ca. 4.028 m², ergänzt durch ca. 742 m² Büro- und Nebenräume. Die UKB beträgt hier ca. 4,5 m. Die Gasheizungen wurden in den Jahren 1996 und 2013 erneuert und bieten eine zuverlässige Heizlösung. Das Grundstück misst 9.124 m² und verfügt über drei ebenerdige Tore (Höhe x Breite: ca. 5 m x 3,90 m), die eine effiziente Andienung ermöglichen.

Nutzen Sie die Chance, in eine erstklassige Gewerbeimmobilie in Weyhe-Dreye zu investieren. Mit soliden Mieteinnahmen, hervorragender Verkehrsanbindung und großem Wachstumspotenzial bietet diese Immobilie langfristige Sicherheit und Rendite. Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihr Portfolio mit diesem Premium-Standort zu stärken.

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

Ausstattung Beschreibung

Gerne möchten wir Sie auf folgende Details unseres Immobilienangebotes hinweisen:

Lagerhalle 1:

- Baujahr: 1994
- Lagerfläche: ca. 1.865 m²
- UKB: ca. 7 m - 7,6 m
- Gasheizung: Baujahr 1994
- Grundstücksgroße: 4.244 m²
- Andienung: Ebenerdig (Tor H x B ca. 4,20 m x 4 m) und Rampe (Tor H x B ca. 2,5 m x 2,80 m)

Lagerhalle und Büro 2:

- Baujahr: 1983 - 1995
- Lagerfläche: ca. 4.028 m²
- Büro- und Nebenräume: ca. 742 m²
- UKB: ca. 4,5 m
- Gasheizung: Baujahre 1996 und 2013
- Grundstücksgroße: 9.124 m²
- Andienung: Ebenerdig, drei Tore H x B ca. 5 m x 3,90 m

Übersicht:

Kaufpreis: 3.500.000 €
Vermietungsgrad: 100 %
Rendite SOLL: ca. 11,91 %
Rendite IST: ca. 7,85 %
Faktor SOLL: ca. 8,39
Faktor IST: ca. 12,72
Jahresnettokaltmiete SOLL: ca. 416.976 €
Jahresnettokaltmiete IST: ca. 274.992 €

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

Lage

Die Immobilie im Gewerbegebiet Weyhe-Dreye besticht durch ihre hervorragende Lage und erstklassige Anbindung an wichtige Verkehrswege. Das Gewerbegebiet liegt strategisch günstig nahe Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen, was eine schnelle und effiziente Erreichbarkeit für Lieferungen und Mitarbeiter sicherstellt.

Am gewerblichen Schwerpunktort Weyhe-Dreye haben sich bereits 150 Betriebe mit etwa 2.000 Beschäftigten niedergelassen, was die Attraktivität und Dynamik dieses Standorts unterstreicht. Die hohe Dichte an ansässigen Unternehmen schafft ein lebendiges Geschäftsnetzwerk und fördert Synergien zwischen den Betrieben.

Die Umgebung der Immobilie bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit ausreichenden Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher sowie eine Vielzahl von Restaurants, die für die Verpflegung während der Arbeitszeit sorgen. Diese Vorteile machen den Standort nicht nur geschäftlich attraktiv, sondern tragen auch zur Zufriedenheit der Mitarbeiter bei.

Insgesamt ist die Lage der Immobilie im Gewerbegebiet Weyhe-Dreye ideal für Unternehmen, die von einer zentralen und gut vernetzten Position profitieren möchten. Die Kombination aus strategischer Lage und lebendiger Geschäftsumgebung macht diesen Standort zu einer ausgezeichneten Wahl für moderne Unternehmen.

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

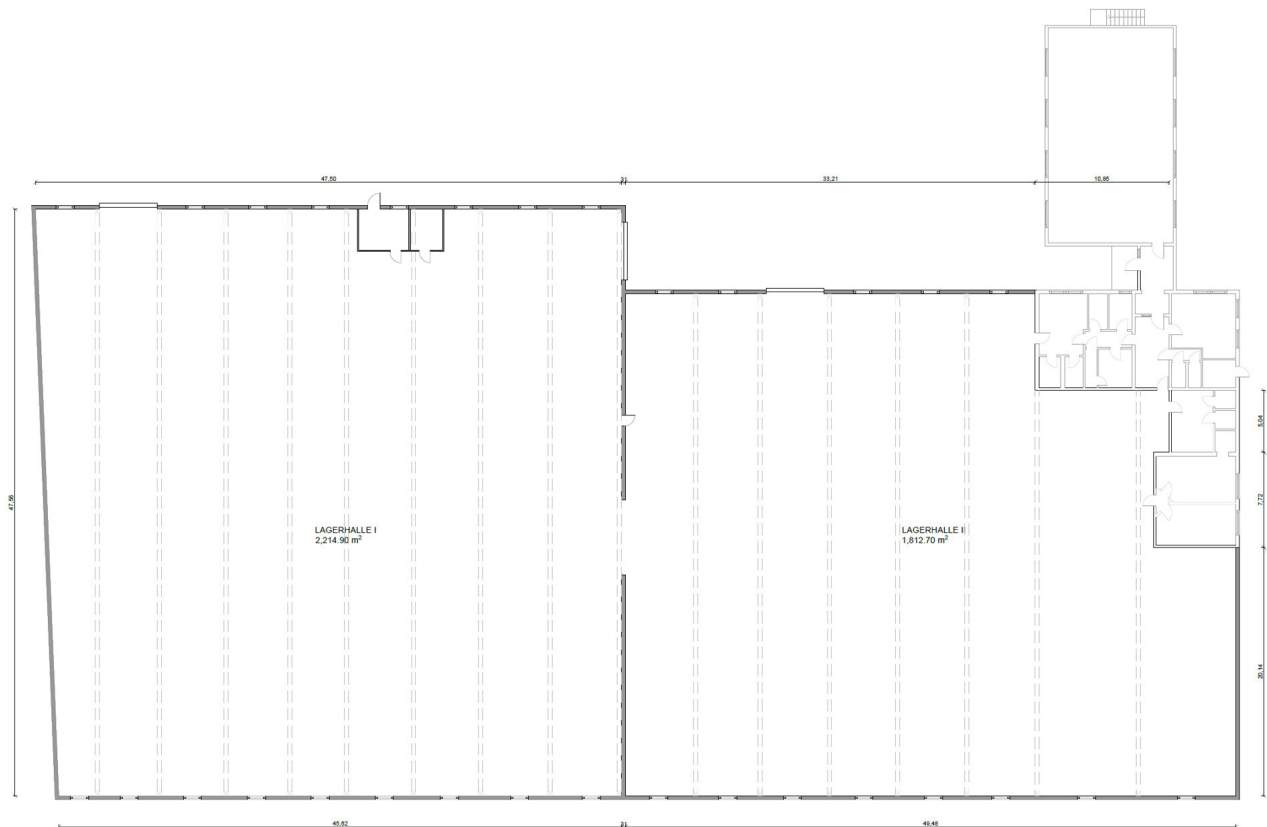


MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

Grundriss

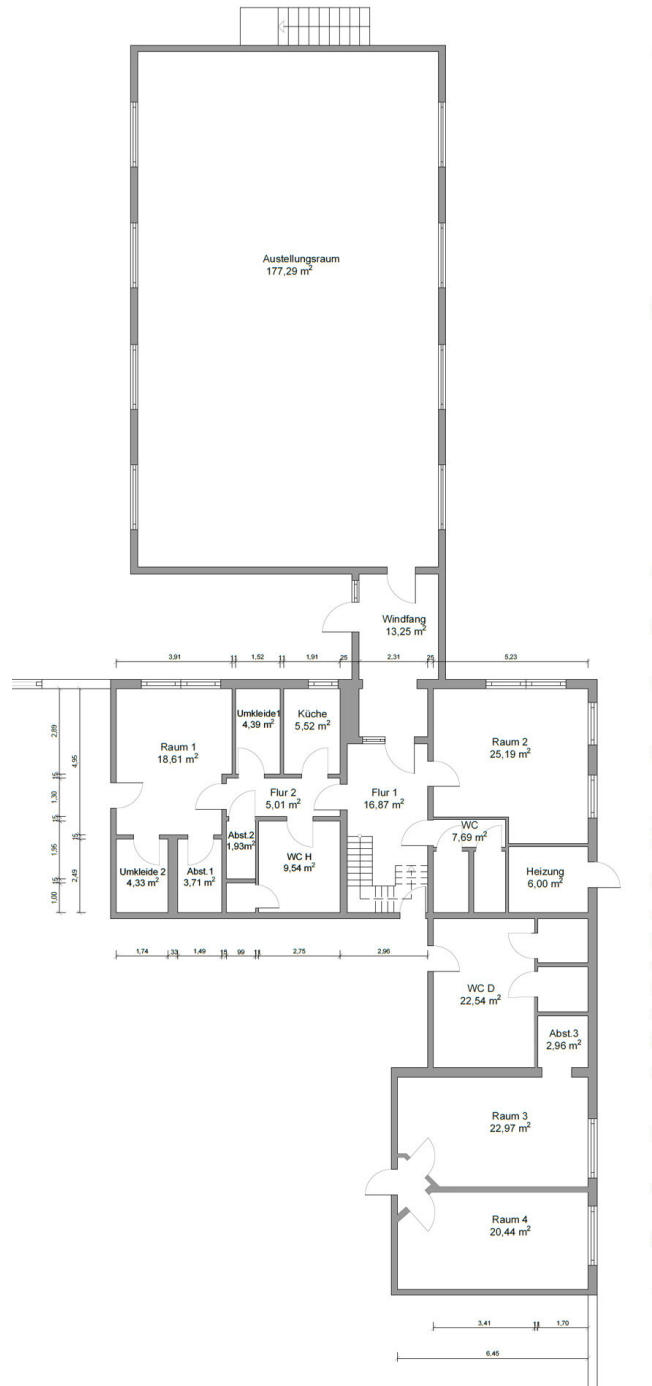


Lager 1

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

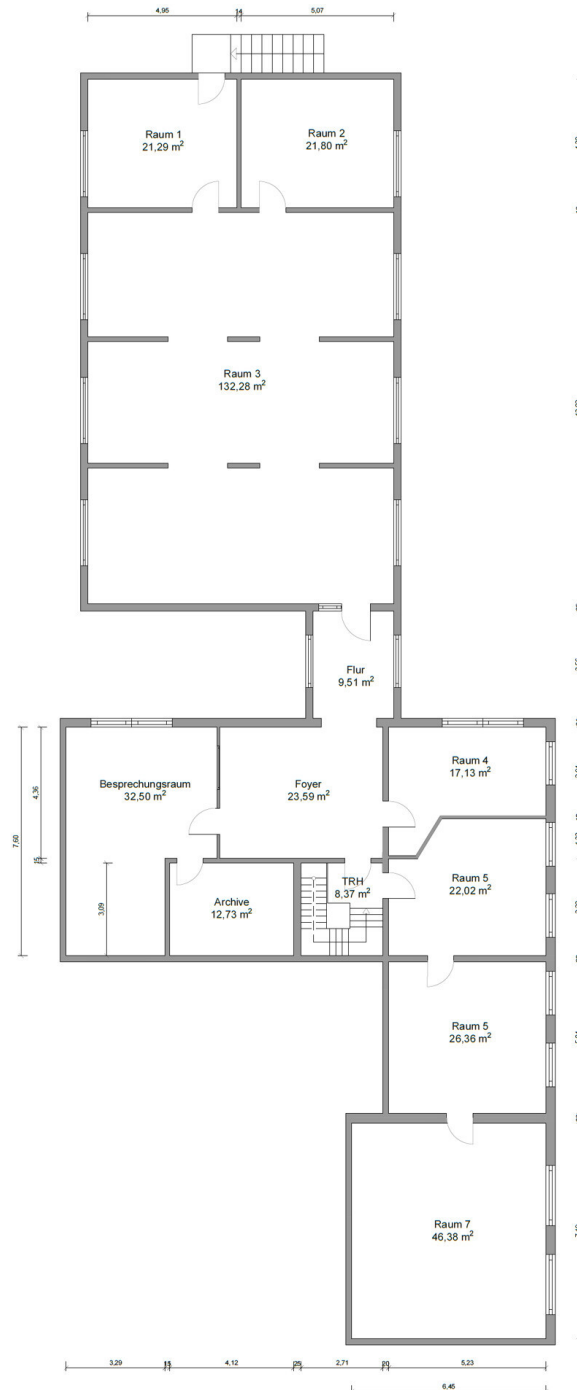


Büro Erdgeschoss

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

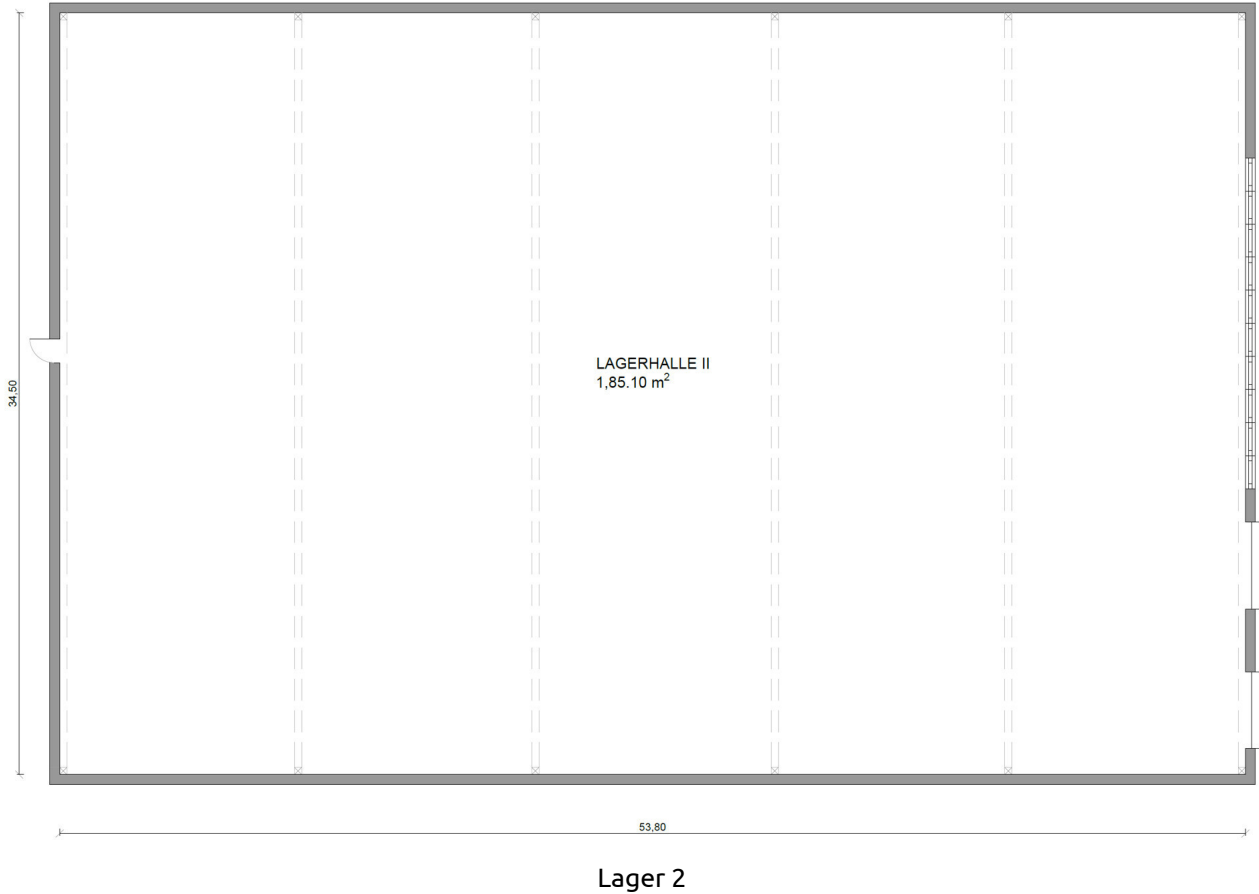


Büro Obergeschoss

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

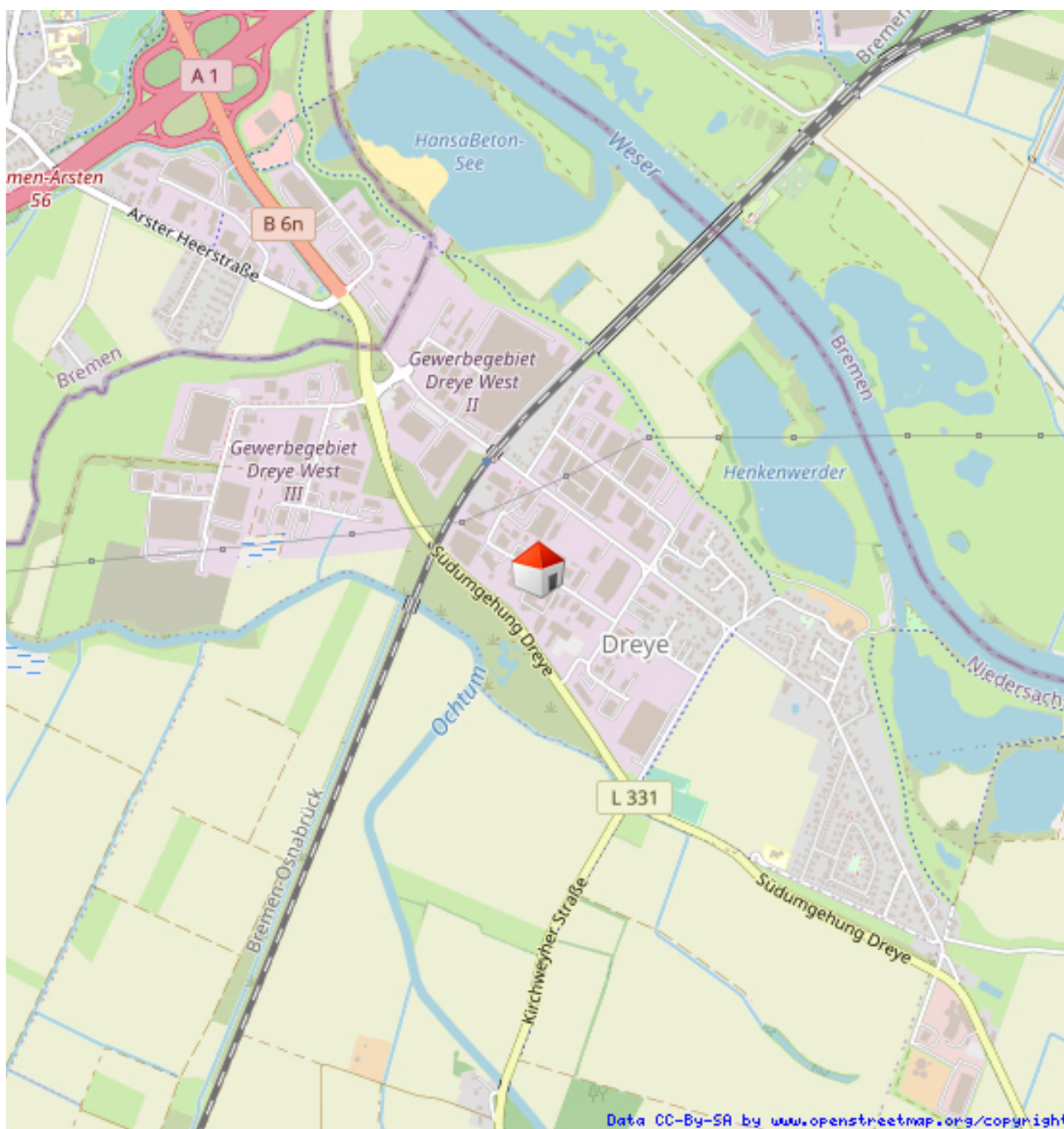


MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

Lageplan



Mikrolage

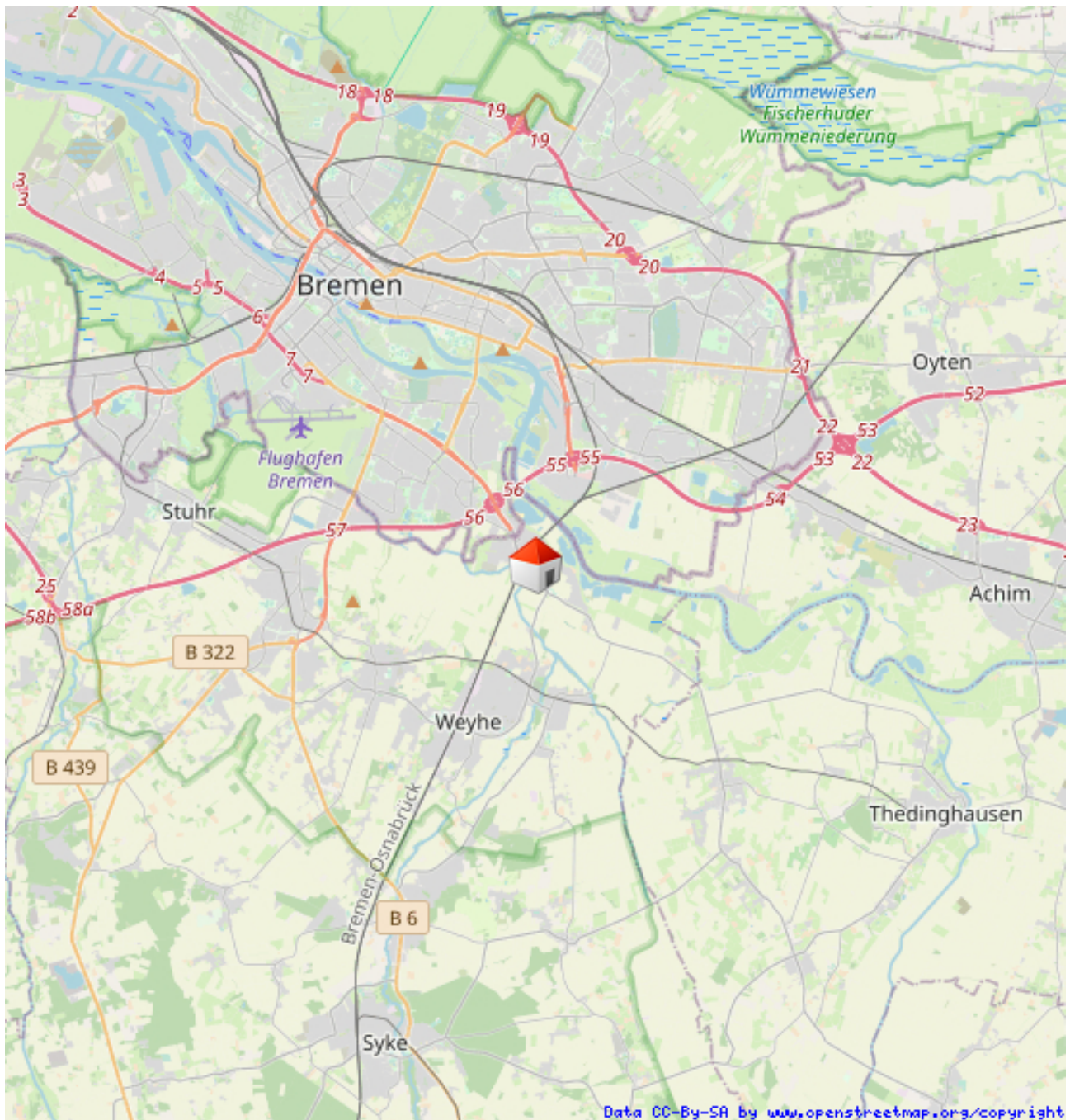
Magellan Real Estate GmbH

Standort Hamburg: Hohe Bleichen 8 • 20354 Hamburg • Standort Ganderkesee: Weststraße 3 • 27777 Ganderkesee

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



Makrolage

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

**Zur Verfügung steht Ihnen gerne
Ihr Ansprechpartner**



Herr Christian Wirtz
Magellan Real Estate GmbH
Weststraße 3
27777 Ganderkesee

Telefon: +49 421 98 98 04 33
Fax: +49 421 98 98 04 39
Mobil: +49 174 26 26 26 1

E-Mail: c.wirtz@magellan-realestate.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

MAGELLAN

REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Magellan Real Estate GmbH

Präambel

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind die Grundlage für sämtliche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie dienen der Vereinfachung, Beschleunigung und Standardisierung des Vertragsabschlusses durch vordefinierte Regelungen. Für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) gelten diese AGB auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ 1 Vertraulichkeit

1.1 Sämtliche Informationen und Unterlagen, einschließlich unserer Objektnachweise, die wir zur Verfügung stellen, sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Firma Magellan Real Estate GmbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Weitergebende im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag) zur Zahlung der ursprünglich vereinbarten Provision oder der im Exposé angegebenen Höhe verpflichtet sein.

§ 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Magellan Real Estate GmbH zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen berechtigt ist, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Auftraggebers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

§ 3 Vorwissen

Sofern unserem Kunden ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt ist, hat er uns dies innerhalb von drei Kalendertagen schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, ist unser Kunde verpflichtet, uns sämtliche Aufwendungen zu erstatten, die uns dadurch entstehen, dass er uns nicht über sein Vorwissen informiert hat.

§ 4 Haftungsbeschränkung

4.1 Die von uns erteilten Auskünfte und Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen von Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, uns trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nicht, sofern sie keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit betrifft, Garantien betrifft oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz betroffen sind. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

§ 5 Vertragsabschluss / Provision

5.1 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision wird fällig und ist verdient, sobald der Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Im Falle des Zustandekommens des gewünschten Hauptvertrags durch unsere Vermittlung oder unseren Nachweis ist der Auftraggeber verpflichtet, eine Provision an die Firma Magellan Real Estate GmbH zu zahlen. Die Höhe der Provision sowie die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den ortsüblichen Provisionsregelungen am Standort der Immobilie, sofern im Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsbetrag genannt ist.

§ 6 Doppeltätigkeit

Die Firma Magellan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 7 Rückfrageklausel

7.1 Im Verhältnis zum Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermittlung überlassen wurde, ist der Eigentümer verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des beabsichtigten Vertragspartners bei der Firma Magellan Real Estate GmbH nachzufragen, ob die Vermittlung des beabsichtigten Vertragspartners aufgrund unserer Tätigkeit erfolgt ist.

§ 8 Folgegeschäft

8.1 Ein Provisionsanspruch der Firma Magellan Real Estate GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn eine Erweiterung oder Änderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 9 Gerichtsstand

Sofern es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB handelt, ist Oldenburg als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

§ 10 Salvatorische Klausel

10.1 Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Sonstige Angaben

DSGVO:

Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontakt-Anfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Sollten Sie die Speicherung nicht wünschen, bitten wir um kurze Mitteilung, um diese zu löschen.

GELDWÄSCHEGESETZ.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Magellan Real Estate GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten ihres Personalausweises festhalten-beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Magellan Real Estate GmbH

Standort Hamburg: Hohe Bleichen 8 • 20354 Hamburg • Standort Ganderkesee: Weststraße 3 • 27777 Ganderkesee