



**Immobilien-Exposé**

# **Issum-Sevelen: Kapitalanlage - Produktionshalle**

**Objekt-Nr.:**  
**66546-10402**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 47661 Issum - Sevelen



## Details

Kaufpreis

**2.400.000 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**222.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**Provisionsfrei**

Nutzfläche (ca.)

**5.500 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**14.667 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**500 m<sup>2</sup>**

min. teilbare Fläche (ca.)

**400 m<sup>2</sup>**

Sonstige Fläche (ca.)

**232 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Stellplätze

**36**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1954**

Stellplätze

**35**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Zum Kauf bieten wir Ihnen eine Gewerbeimmobilie auf einem ca. 14.667 m<sup>2</sup> großen Grundstück, die mit einer Gesamtfläche von 6.550 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auf einem ehemaligen Bundeswehrgelände, erbaut im Jahr 1954, wurde sie seit 2000 auf Grund von Umnutzungen laufend modernisiert, aktuell ganz ohne Investitionsstau.

Die Stahlrahmenkonstruktion der Halle bietet Flexibilität: Die Flächen sind individuell teilbar und passen sich spezifischen Anforderungen an. Die Gewerbehalle dient aktuell als Produktionshalle für Backwaren. Die technische Ausstattung entspricht den heutigen Anforderungen einer modernen Gewerbehalle, z.B. RWA-Anlage, Raumluftanlage, Starkstrom, Schnelllaufstore, Hochregallager, etc.

Sektionaltore ermöglichen den einfachen An- und Abtransport von Produkten. Darüber hinaus stehen Ihnen großzügige Büro- und Mitarbeiteräume sowie Aufenthaltsräume zur Verfügung,

die eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen.

Außerdem bietet ein Tiefkühlhaus optimale Bedingungen für die Lagerung von temperaturempfindlichen Produkten. Das Grundstück ist teilweise als Bauland ausgewiesen, was Ihnen die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf Anbauten zu realisieren und die Immobilie weiterzuentwickeln.

Die Halle ist bis zum 31.03.2026 vermietet. Die Verlängerungsoption ermöglicht dem Mieter den bestehenden Vertrag einmalig um 2 weitere Jahre zu verlängern. Diese Immobilie bietet nicht nur eine sichere Rendite, sondern auch die Perspektive einer späteren Eigennutzung.

Nutzen Sie die Chance, in eine Gewerbeimmobilie zu investieren, die durch ihre Ausstattung und Größe überzeugt. Hier finden Sie nicht nur eine Produktionsfläche, sondern ein vielseitiges Raumkonzept, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

## **Ausstattung**

- 35 PKW-Stellplätze
- zusätzliche Freiflächen
- RWA-Anlage
- Raumluftanlage
- Brandschutztüren
- Schnellaufitore
- Frosterzellen und Kühlräume
- Trafoanlage mit NSHV
- Ölzentralheizung mit Kunststoffanks
- Stahlrahmenkonstruktion
- Lichtkuppeln

## Lage & Umgebung

47661 Issum - Sevelen

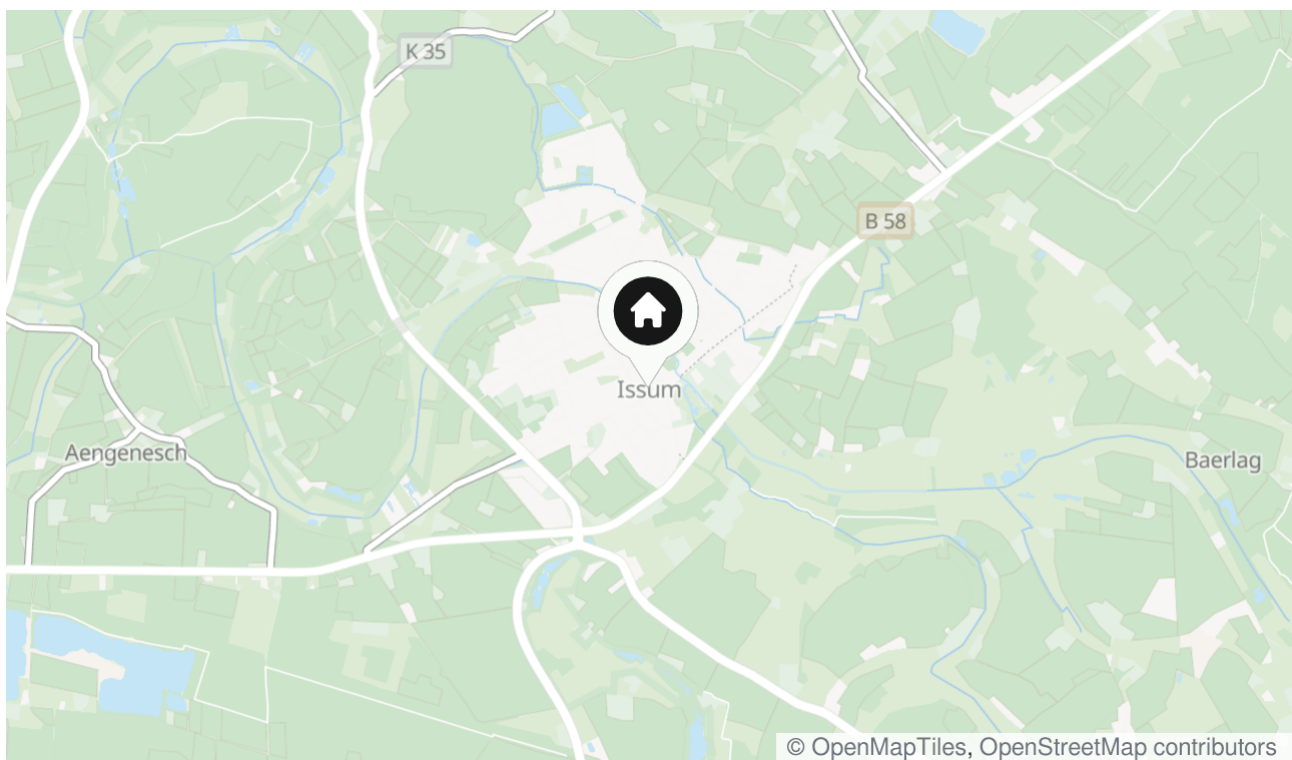
Die Gemeinde Issum liegt am Niederrhein, den manche auch als grünen Westen Deutschlands bezeichnen. Issum selbst ist rund 20 Kilometer von der niederländischen Grenze entfernt. Verkehrstechnisch hat Issum eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz des Ruhrgebietes, der Niederlande und schnellen Zugang zu gleich zwei Flughäfen: in Weeze und in Düsseldorf.

A57 (10 Autominuten entfernt), B58, B510, B9, Airport Niederrhein (30 min.), Airport Düsseldorf (37 min.).

Linie SB 30 Issum - Sevelen - Kamp-Lintfort - Moers DU

Linie 31 Geldern Issum Sevelen Rheurdt - Aldekerk

6,4 km zum Bahnhof Nieukerk (RE10 Niers-Express , Kleve-Krefeld-Düsseldorf)



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Issum-Sevelen: Gewerbehallen



Issum-Sevelen: Gewerbehalle



Seitenansicht und Freiflächen



Zufahrt



Gewerbehallen



Personaleingang





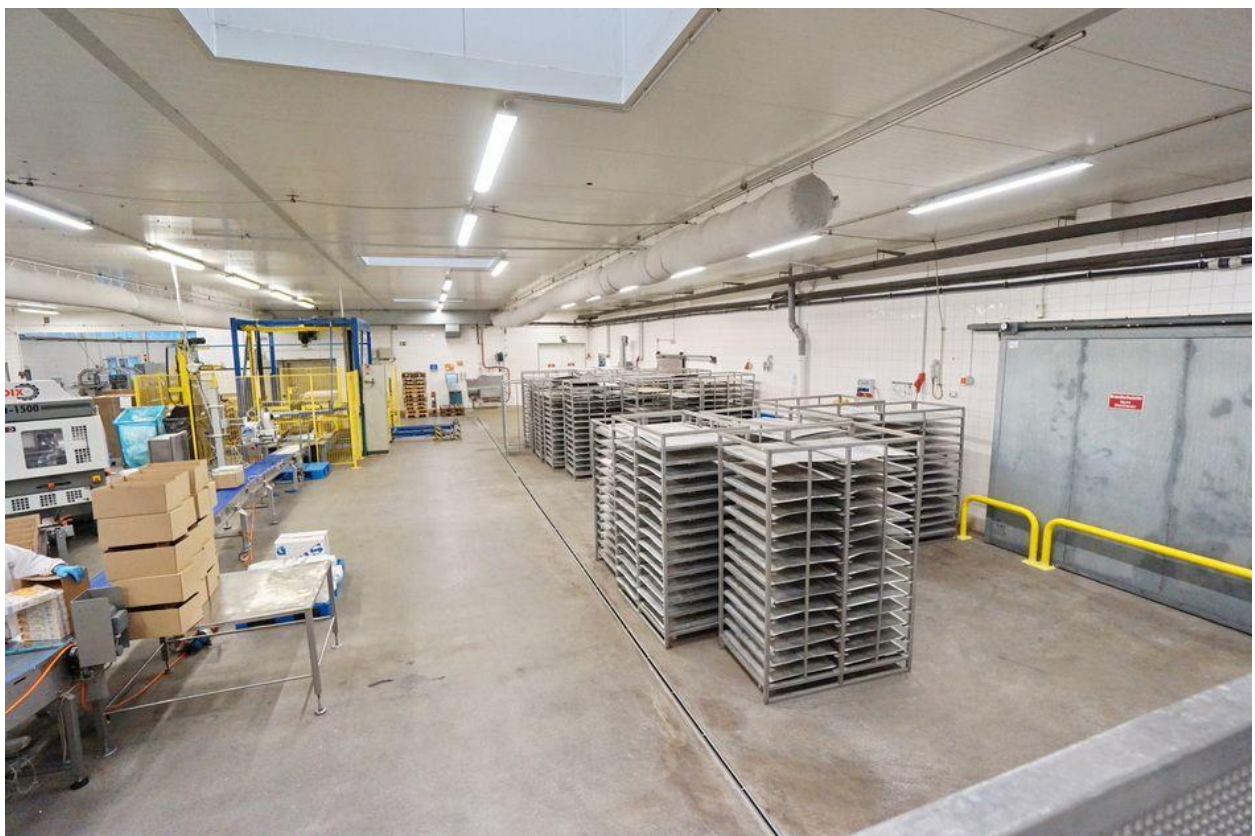
Gewerbehallen



Zugang Bürobereich



Produktionsflächen



Produktionsflächen



Produktionsflächen



Magazin



Lager



Lager



Tiefkühlhaus



Lager



Sanitärbereich



Zugang zu Sozialräumen



Büro



Pausenraum



Flur



Sanitäreanlagen





Büro

## Kontakt

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

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130136

E-Mail: marcel.stolberger@eck.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Marcel Stolberger

### **Impressum**

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

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

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

