



**Immobilien-Exposé**

**Zwei Montagehallen mit Büro- und  
Sozialtrakt im Rheinberger  
Gewerbegebiet**

**Objekt-Nr.:**  
**66582-8507**

## Halle/Lager/Produktion zur Miete

in 47495 Rheinberg



## Details

Kaltmiete

**5.260 €**

Nutzfläche (ca.)

**571 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**571 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**226 m<sup>2</sup>**

Baujahr

**1991**

Zustand

**neuwertig**

## Beschreibung

Im vorderen Bereich der ursprünglich 1991 errichteten Gewerbehalle I befindet sich im EG und OG der Büro- und Sozialtrakt mit einer Nutzfläche von ca. 226 m<sup>2</sup>. Im EG liegt der Eingangsbereich mit Treppenaufgang, zwei große Büros rechts des Eingangs sowie getrennte Toiletten, Duschräume und ein großer Aufenthaltsraum mit eingebauter Küche zur linken. Im Obergeschoss stehen insgesamt 4 Büroräume mit Größen zwischen 17 und 36 m<sup>2</sup> sowie ein WC zur Verfügung.

Vom EG aus hat man direkten Zugang zur 331 m<sup>2</sup> großen Werkhalle. Hier ist ein kleiner Heizraum abgetrennt, über dem Zugang wurde nachträglich noch ein ca. 50 m<sup>2</sup> großes Hochlager errichtet, welches sich zur Lagerung von Kleinteilen eignet.

Durch einen breiten Durchgang erreicht man die zweite Halle. Beide Hallen sind auch von außen über ca. 4 m breite Sektionaltore anzufahren.

## Ausstattung

Der Büro- und Sozialtrakt ist modern aber schlicht ausgestattet. Hier liegt im Eingangsbereich und einigen Büros Fliesenbelag, ebenso in den Dusch- und WC-Bereichen. Die Kalksandsteinwände sind unverputzt und weiß gestrichen. Es sind ausreichende Anzahl von Steckdosen und Kabelkanäle für ein Netzwerk vorhanden. Die Kunststofffenster sind selbstverständlich isolierverglast und überwiegend mit Rollläden versehen. Die Beheizung erfolgt

über eine Gas-Zentralheizung, die beiden Hallen werden über eine Gebläseheizung (ebenfalls Gas) beheizt. Im der vorderen Halle liegt ein robuster Vakuum-Betonboden, in der zweiten Halle ist der Boden mit Verbundpflaster versehen.

## **Sonstiges**

Die Kaltmiete beträgt EUR 5.260,- zzgl. der üblichen Betriebskosten und der MWSt. Der Vermieter erwartet einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 2 Jahren und eine Kautions- oder Bankbürgschaft in üblicher Höhe. Eine zusätzliche Maklerprovision für den Mieter fällt nicht an, wir werden im Innenverhältnis vom Vermieter honoriert!

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 07.02.2025

Endenergiebedarf Wärme: 160 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf Strom: 16 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Baujahr: 1990

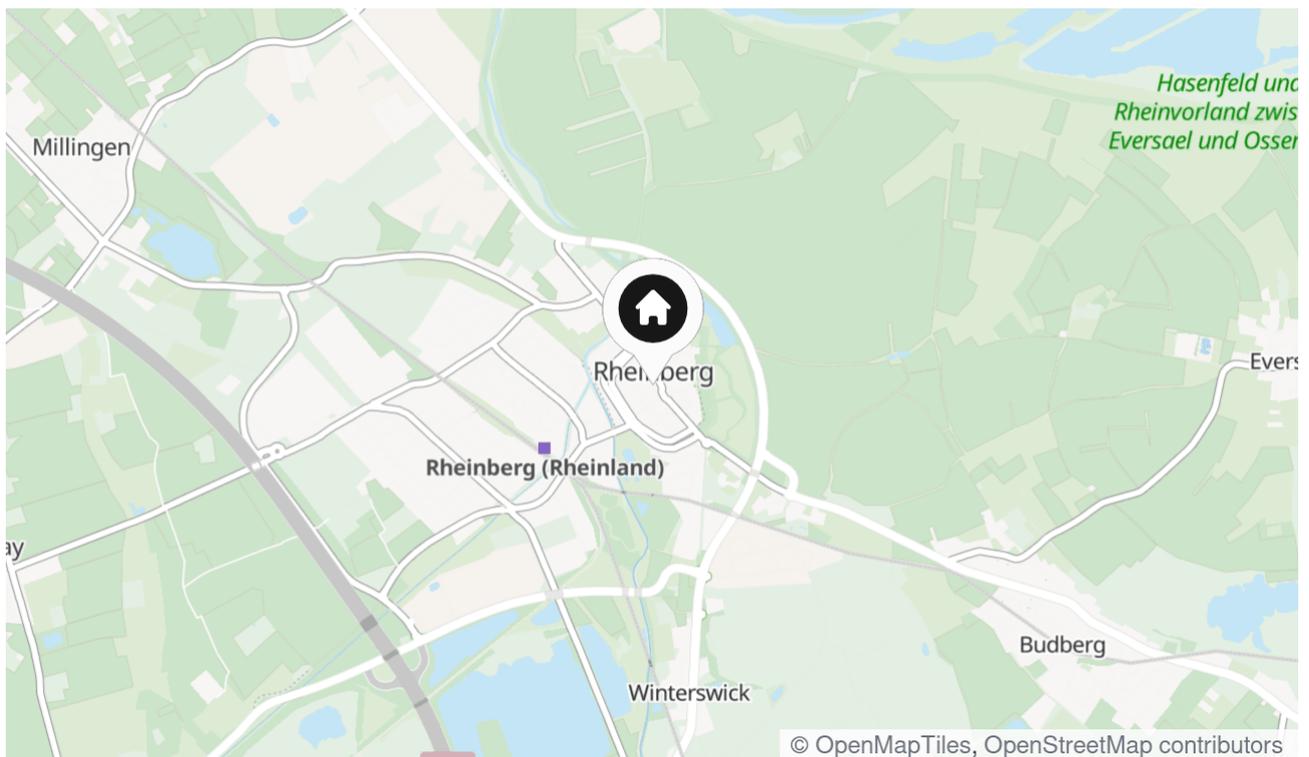
### **BESONDERHEIT:**

An die Gewerbehalle grenzt ein ca. 220 m<sup>2</sup> großes, modernes Verwaltungsgebäude mit Keller an, welches ebenfalls angemietet werden könnte!

## Lage & Umgebung

47495 Rheinberg

Ruhige Lage an einer voll ausgebauten Straße in der Nähe der Underberg-Hauptverwaltung im ca.1 km südwestlich des Rheinberger Stadtkerns gelegenen Gewerbegebietes Rheinberg. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt Rheinberg der A 57 beträgt ca. 2 km.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf-Strom

**16 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergiebedarf-Wärme

**160 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Baujahr (Energieausweis)

**1990**

Gültig bis

**06.02.2035**





Ansicht Straßenseite



Überdachter Eingangsbereich



Eingangsbereich



Büro Erdgeschoss



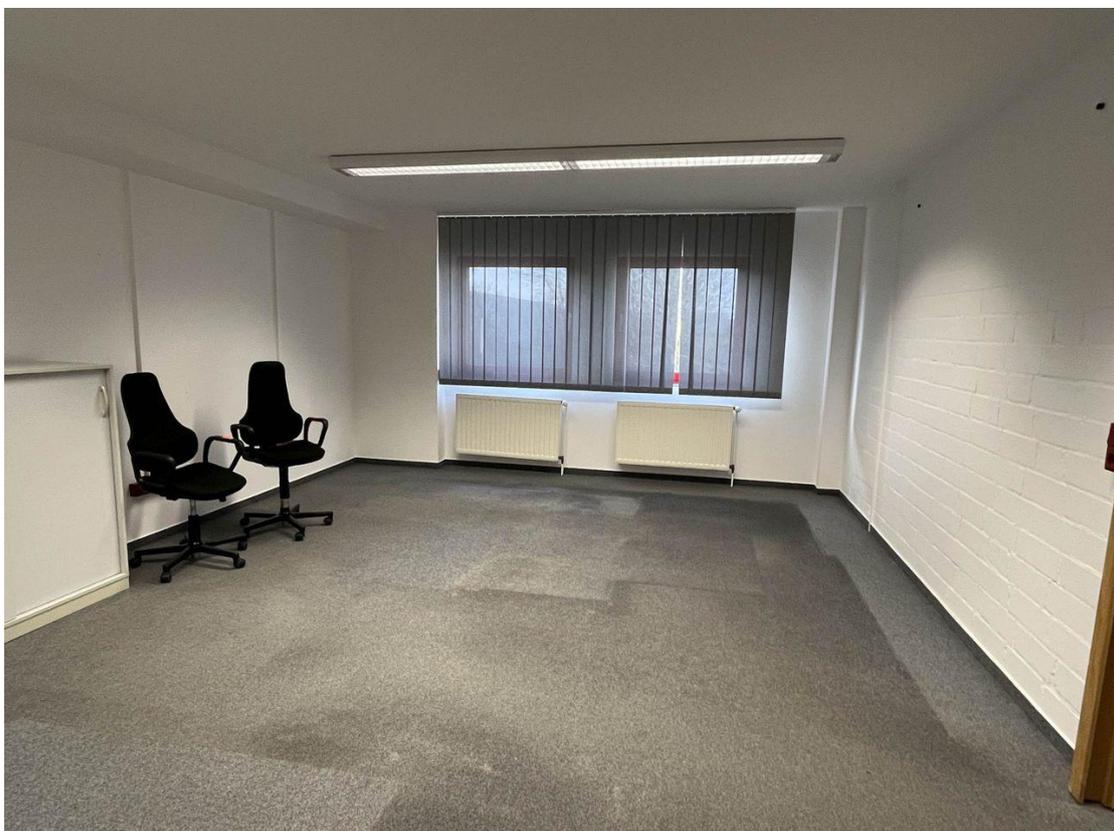
Aufenthaltsraum EG



Aufenthaltsraum EG



Herren-WC EG



Büro OG



Büro EG



Büro OG



Teeküche OG



Werkshalle mit Zufahrt



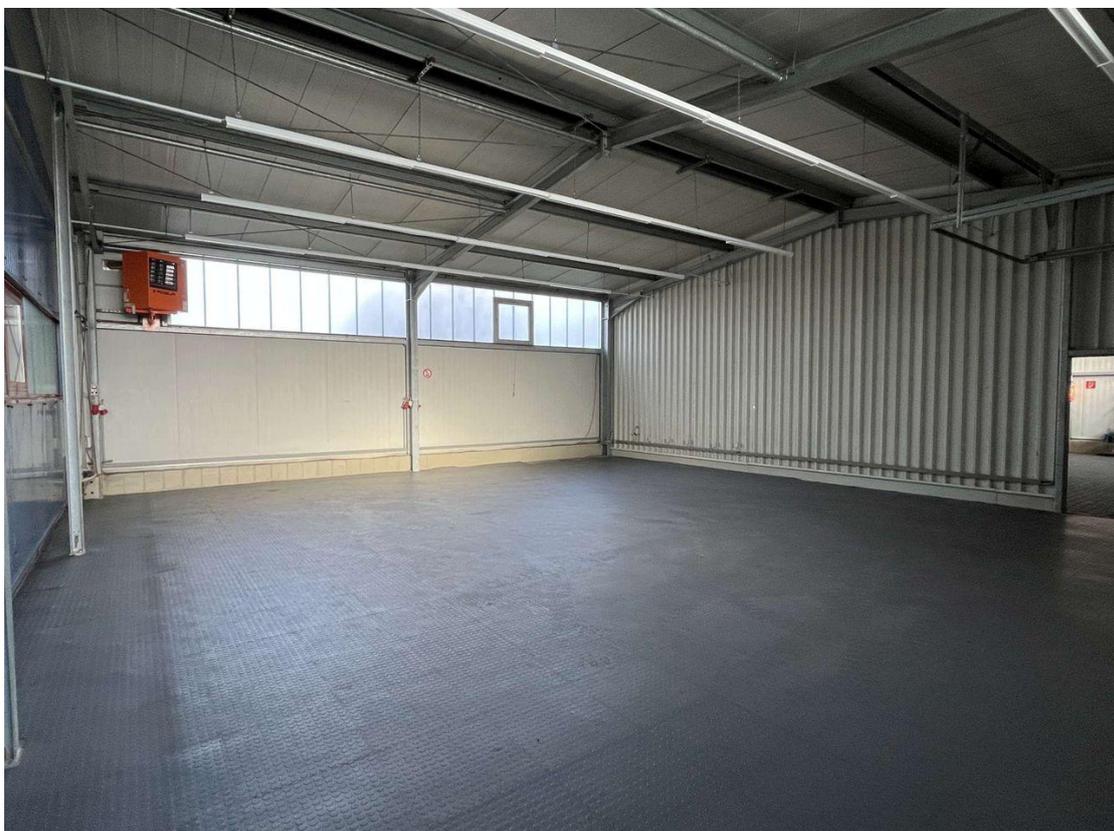
Halle mit Überbauung



Sektionaltor



Blick in Halle I



Halle I



Halle II



Halle II



Außenansicht Halle I und II

## Kontakt

### Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841-91990

E-Mail: [info@hoffmann-ivd.de](mailto:info@hoffmann-ivd.de)

### Ihr Ansprechpartner

Eckhard Brotte

### 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)

