

# Expose



**WEAG**

**Immobilien & Projekte GmbH**

# Neubau Gewerbehallenpark mit Bürohaus in 53562 St. Katharinen, Am Rennenberg Rendite 5,4 %



## **Objektbeschreibung**

**Erstellung eines Gewerbehallenparks auf einem Gewerbegrundstück von ca. 9.867 qm Fläche im Gewerbegebiet des St. Katharine Ortsteiles Notscheid.**

**Gebaut werden 5 Hallengebäude mit 20 unterteilten Hallen mit ca. 4.962 qm Hallenfläche, 2 Bürohäusern und in den Hallen integrierten Büroflächen mit ca. 1.847 qm Bürofläche/Betriebswohnung, sowie 82 Stellplätze zur gewerblichen Vermietung.**

**Die Ortschaft St. Katharinen befindet sich im Landkreis Neuwied und in einer Entfernung von unter 10m km zur A3 und nach Linz/Rhein.**

**In St. Katharinen und unmittelbarer Umgebung ist eine große Nachfrage nach Gewerbehallen, hier haben sich bereits namhafte Unternehmen, wie z. B. Fa. Birkenstock, angesiedelt.**

# Objektdaten

Objektart	Gewerbehallen mit Bürogebäude
Baujahr	2023-2024
Einheitenanzahl	5 Gewerbehallen und 2 Bürogebäude
Gesamtfläche	ca. 7.563,36 qm BGF, ca. 6.808 qm Nettfläche
Grundstücksfläche	ca. 9.867 qm
Stellplätze	82
Garagen	-
Besonderheit:	Zahlung gem. Zahlungsplan , Fertigstellung 12/2024

# Kalkulation Mieten + Kaufpreis

Kalkulation Notscheidt

Gebäude	Nutzung	Fläche BGF(qm)	Fläche (qm)	Nettomiete/qm	Nettomiete p.a.
1	Halle	1182,49	1138,77	8,00 €	109321,92 €
2	Hallen 2-4		219,24	8,00 €	21047,04 €
	Büro	624,87	302,40	12,00 €	43545,60 €
3	Hallen 5-14		1051,58	8,00 €	100951,68 €
	Büro	1263,62	106,56	12,00 €	15344,64 €
4	Hallen 15-19		1289,64	8,00 €	123805,44 €
	Büro	1435,99	52,37	12,00 €	7541,28 €
5	Büro	796,64	624,93	12,00 €	89989,92 €
6	Halle 20	1349,72	1262,65	8,00 €	121214,40 €
7	Büro		512,09	12,00 €	73740,96 €
	Wohnen	910,03	247,87	12,00 €	35693,28 €
	Stellplätze		82,00	40,00 €	39360,00 €
<b>Summe</b>		7563,36	6808,10		781556,16 €

**Die Mietangaben verstehen sich zzgl. ges. MWSt., derzeit 19 %**

# Kaufpreis

**Kaufpreis:** 14.490.000,- € zzgl. ges. MWSt. 19 %  
zzgl. 2,38 % Courtage inkl. MWSt.

**MIETEINNAHMEN:** 781.556,- € zzgl. ges. MWSt. 19 %

**Rendite:** 5,4 % p.a. netto

# Stadtplan



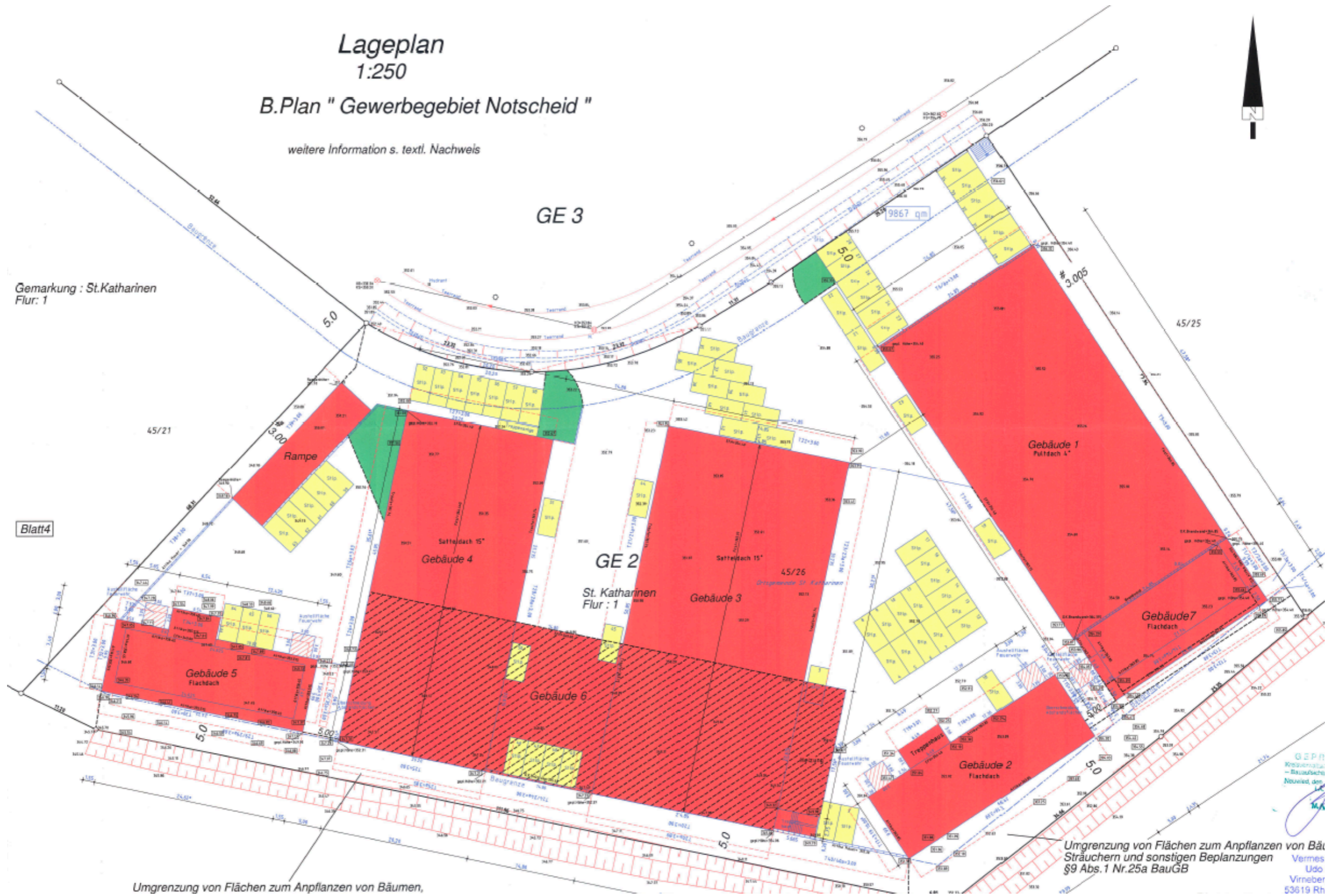


# Luftbild

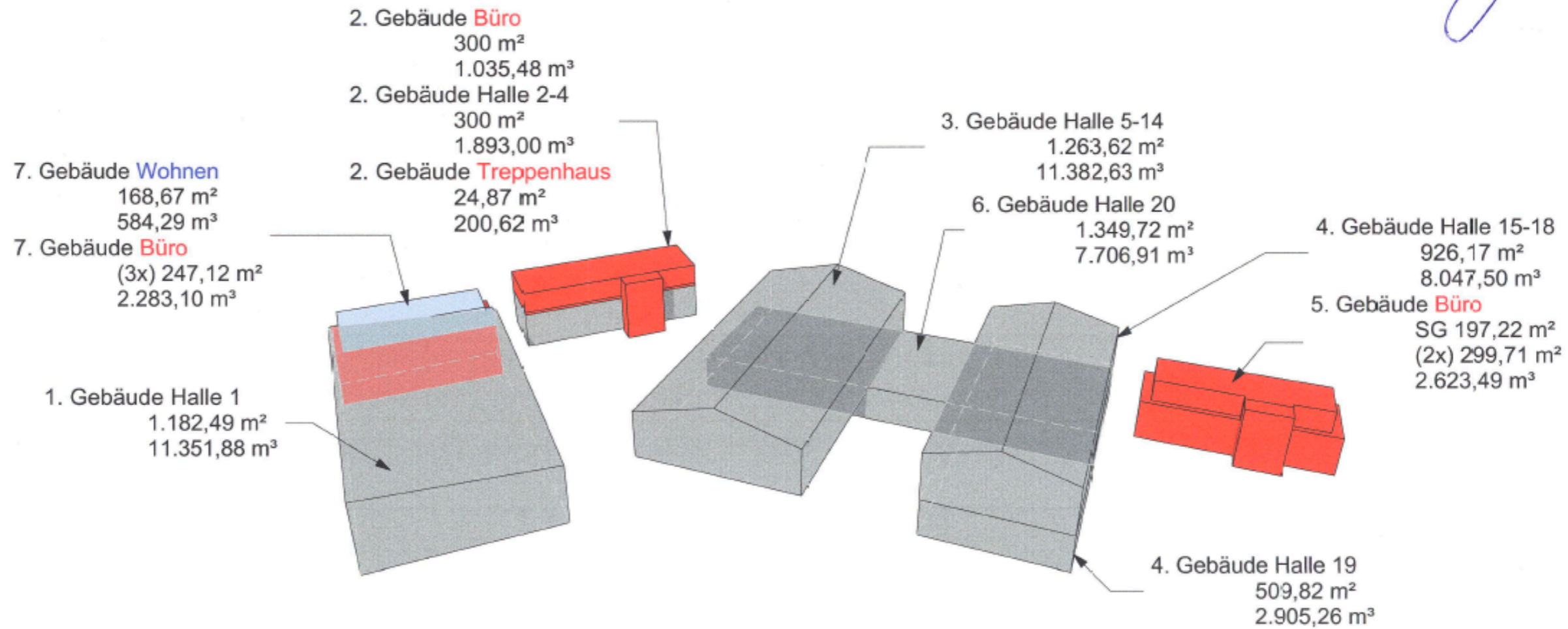




# Lageplan Neubau



# Hallenplan





# Animation



## Hinweise Haftung Provision

- Hinweis:** WEAG Immobilien & Projekte GmbH ist seitens des Eigentümers direkt beauftragt. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet zum Schadensersatz.
- Haftung:** Sämtliche Angaben beruhen auf denen des Eigentümers. Eine Haftung hierfür kann daher seitens des Maklers nicht übernommen werden.
- Provision:** Die Angebotsunterbreitung erfolgt im Rahmen unserer gewerblichen Nachweis- und Vermittlungstätigkeit. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision an uns fällig und zahlbar in Höhe von 2,38 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises.



# Herkunft

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein provisionspflichtiges Maklerangebot der

## **WEAG Immobilien & Projekte GmbH**

**Statthalterhofallee 41a**

**50858 Köln**

**T 0221 50606001**

**M [info@weag-immo.de](mailto:info@weag-immo.de)**

**W [www.weag-immo.de](http://www.weag-immo.de)**

# Ansprechpartner

**Alwin Weag**

**T 0170 5446404**

**M [weag@weag-immo.de](mailto:weag@weag-immo.de)**

**W [www.weag-immo.de](http://www.weag-immo.de)**