Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren

# Funktionaler Gewerbekomplex in zentraler Lage - ideale Investitionsoption.

***Objektnummer: 23159005_1***

**MIETPREIS:** 5.385 EUR • **GRUNDSTÜCK:** 4.691 m²

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23159005_1 |
| Baujahr | 1974 |
| Stellplatz | 20 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 5.385 EUR |
| Gesamtfläche | ca. 1.574 m² |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 298.82 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 1538 m² |

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 02.09.2034 |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Baujahr laut Energieausweis | 1974 |

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Ein erster Eindruck

Zur Miete steht eine geräumige Industriehalle mit angeschlossenem Bürotrakt auf einem ca. 4.691 m² großen Grundstück. Sie kann aber auch käuflich erworben werden. Hierzu steht ein separates Expose zur Verfügung. Die Halle befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, teilweise aber renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Potenzial für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Das Bürogebäude sowie der erste Hallenteil stammen aus dem Jahr 1974, Erweiterungen erfolgten 1985 und 1987. Im Sozialtrakt stehen Büro- und Gemeinschaftsräume zur Verfügung, die viel Gestaltungsfreiraum für Ihre individuellen Anforderungen bieten. Folgende Nutzungungsmöglichkeiten könnten wir uns vorstellen: - Produktion & Fertigungsbetriebe: z.B. Metall- oder Holzverarbeitung (z.?B. Schlosserei, Tischlerei), Montagebetriebe für Maschinen- oder Anlagenbau, Kunststoffverarbeitung. Prototypen- oder Sonderbau Lager & Logistik: z.B. Lagerhalle für Handelsunternehmen, Distributionszentrum mit eigenem Fuhrpark, Spedition oder Kurierdienst mit Umschlagsfläche und Parkplätzen, Ersatzteillager oder Zentrallager für Filialbetriebe Handwerksbetriebe: z.B. Betriebshof für Bauunternehmen, Garten- und Landschaftsbau oder Elektrobetriebe, Sanitär-, Heizungs- oder Elektroinstallationsbetrieb mit Werkstatt und Materiallager, Geräteverleih oder Werkzeughandel u.a. Die Fassade der Halle ist mit Trapezblech verkleidet und nach damaligem Wärmeschutzstandard gedämmt. Beheizt wird das Objekt zentral über eine Ölfeuerungsanlage. Für die Belüftung sorgt eine natürliche Raumlüftung ohne technische Aggregate. Der Hallenboden besteht aus belastbarem Gussasphalt, im Bürobereich wurden Fliesen verlegt. Das Objekt bietet großzügige Flächen mit flexibler Raumaufteilung sowie 20 Außenstellplätze, ideal für Mitarbeiter und Kunden. Eine vorhandene Krananlage kann mitgenutzt werden und sind im Mietpreis enthalten. Die Ausstattung ist funktional und einfach, was Ihnen die Möglichkeit gibt, das Objekt nach eigenen Vorstellungen einzurichten, modernisieren und anzupassen. Trotz des modernisierungsbedürftigen Zustands bietet die Immobilie eine solide Grundlage für eine langfristige gewerbliche Nutzung in verschiedensten Branchen. Der Mietvertrag kann entsprechend der erforderlichen Maßnahmen angepasst und auch langfristig geschlossen werden. Fakten im Überblick: - Grundstück: ca. 4.691 m² - Nutzung: Industriehalle mit Bürotrakt - Stellplätze: 20 Außenstellplätze - Zustand: einfach, renovierungsbedürftig - Heizung: zentrale Ölfeuerung - Krananlage: mitvermietet Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem vielseitigen Gewerbeobjekt! Kontaktieren Sie uns noch heute!

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Ausstattung und Details

Grundlagen zur Bauweise/Erstellung:
- Baujahr: 1975 Büro- und Werkhalle
- Baujahr: 1985 Erweiterung Werkhalle
- Baujahr: 1987 Erweiterung Kellergeschoss
- Außenfassade mit Trapezblechverkleidung nach Statik
- Außenwände teilw. mit 30cm Vollmauerwerk, Altbau
- Außenwände/Innenwände trageend mit 24 cam KSV n. DIN 106
- Innenwände nicht tragend mit 11,5 cm KSV oder Leichtbauwänden
- Betondecke im Sozialtraktbereich
- Dämmung nach damaligen Wärmeschutz

Fenster- und Dachkonstruktion:
- Kunststoff-Fenster: weiß, doppelverglast (Büroteil)
- Flachdachkonstruktion mit Bitumenabklebung und Mineralfaserplatten
- Dachdeckung mit Eternitplatten mit Wärmedämmung 5cm
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Heiztechnik:
- Öl-Heizungsanlage, Zentralheizung Bj. 2017
- Radiatoren im Bürogebäude
- Heizlüfter in den Werkhallen
- natürliche Raumlüftung ohne besondere Aggregate

Sonstige Innenausstattung:
- Hallenbelag mit Gusasphalt
- Bürogebäude mit Fliesen ausgestattet
- Rolltore (Halle) aus Stahl
- 2-flügelige Drehtore vorhanden
- Krananlage (verhandelbar)

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Alles zum Standort

Die Immobilie bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und verfügt über eine gute Sichtbarkeit. Die Lage ist ideal für Gewerbetreibende, die auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind. Dies unterstreicht die Anbindung an die Autobahn A30 über die Anschlussstelle Ibbenbüren oder die Anschlussstelle Ibbenbüren-Laggenbeck. Diese ist über einen Zubringer in weniger als 5 Minuten erreicht. Insbesondere die gute logistische Lage und die Anbindung an die bekannte Nord-/Südroute über die A1, ist hier zu erwähnen und auch als sehr positiv für einen Unternehmensstandort zu bezeichnen. Im allgemeinen befinden sich in Ibbenbüren verschiedene Gewerbegebiete, in denen Unternehmen angesiedelt sind. Die Immobilie selbst bietet eine gute Infrastruktur und Parkmöglichkeiten. In der Umgebung besetht das Gewerbegebiet aus einer Mischung aus Produktionsanlagen, Lagerhäusern, Bürogebäuden und anderen Einrichtungen. Ibbenbüren hat historisch eine starke Industriepräsenz, insbesondere im Bergbau und in der Gewinnung von Rohstoffen. Verkehrsanbindung für Ibbenbüren: - Autobahn: Ibbenbüren verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die A30, die eine wichtige Ost-West-Verbindung darstellt und direkten Zugang zu überregionalen Märkten bietet. Auch die A1 ist nicht weit entfernt und verbindet die Stadt mit dem Ruhrgebiet und den nördlichen Regionen Deutschlands. - Bundesstraßen: Die Stadt wird zusätzlich durch die Bundesstraßen B219 und B65 erschlossen, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte und Regionen ermöglichen. - Öffentlicher Nahverkehr: Ibbenbüren verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Regionalverbindungen, was für Pendler und Besucher von Vorteil ist. Buslinien verbinden die Gewerbegebiete der Stadt mit den Wohngebieten und dem Umland. Wirtschaftsstruktur und Branchen in Ibbenbüren: - Vielfältige Branchen: Ibbenbüren verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit einem Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und Handel. Dies schafft ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und ermöglicht Synergien zwischen den Unternehmen. - Netzwerke und Unterstützung: Die Stadt bietet verschiedene Netzwerke und Unterstützungsmöglichkeiten für Unternehmen, wie z.B. Wirtschaftsförderungsprogramme und Gewerbevereine, die den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen fördern. Insgesamt bietet Ibbenbüren einen attraktiven Mikrostandort für Unternehmen mit guter Verkehrsanbindung, einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur und einem positiven Umfeld für Unternehmen und deren Mitarbeiter. Durch die kontinuierliche Entwicklung bietet Ibbenbüren Potenzial für weiteres Wachstum, insbesondere in den Bereichen Logistik, Produktion und innovative Dienstleistungen.

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2034. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 87.60 kwh/(m²*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 81.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 23159005_1 - 49479 Ibbenbüren / Alstedde – Ibbenbüren**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20  Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com