



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Büro- und Dienstleistungskomplex - Kapitalanlage



**SECRET  
SALE**

**Commercial**



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Commercial Properties

## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_862-C	<b>Datum:</b>	18.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Kaufhaus/Renditeobjekt (Wohn und Geschäftshaus)	<b>Ort:</b>	44623 Herne
<b>Wohnfläche:</b>	348,90 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	3.106,78 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	3.455,68 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	3.455,68 m <sup>2</sup>

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	3.850.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	241.651,80 €
<b>Provision:</b>	5,00% Käufer-Provision zzgl. 19 % gesetzliche MwSt.		

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Peter Friedrich Blumenthal
<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11	<b>Ort:</b>	28203 Bremen
<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11	<b>E-Mail:</b>	peter.blumenthal@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Im Rahmen einer diskreten Vermarktung bieten wir einen Büro- und Dienstleistungskomplex im Großraum der Stadt Herne (NRW) als Anlageobjekt zum Kauf an.

Der Komplex besteht aus einem Hauptgebäude mit zwei Gebäudeteilen, einem Nebengebäude sowie zahlreichen Parkplätzen auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.017 m<sup>2</sup>.

Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 3.455 m<sup>2</sup> mit einem untergeordneten Wohnanteil. Die Vermietungsquote beträgt derzeit ca. 90%. Hauptmieter sind namhafte Großunternehmen mit

langjährigen Mietverträgen.

Das Objekt wurde vom Eigentümer stetig instand gehalten und hochwertig renoviert, sodass die technische Gebäudeausrüstung auf dem aktuellen Stand der Technik ist. Zudem steht das Objekt in Teilbereichen (Fassade) unter Denkmalschutz.

Detaillierte Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der Ausstattungsbeschreibung.

Bei grundsätzlichem Interesse fordern Sie bitte unter Angabe Ihres Namens/Firmierung und der vollständigen Anschrift unser ausführliches Exposé mit Lageanschrift und Bebilderung an.

## Lage:

---

Das Investitionsobjekt befindet sich in einer äußerst attraktiven, zentralen Lage im Großraum Herne. Die Stadt Herne liegt im westlichen Teil des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Die günstige Lage des Geschäftshauses bietet eine Vielzahl von Vorteilen für potenzielle Investoren.

Die gute Vermietbarkeit des Objekts wird durch die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in dieser zentralen Lage begünstigt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine aktive Geschäftstätigkeit aus, mit einer Vielzahl von Unternehmen und Einzelhandelsgeschäften in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus profitiert das Investitionsobjekt von einer exzellenten Verkehrsanbindung. Die zentrale Lage ermöglicht es sowohl Mitarbeitern als auch Kunden, das Geschäftshaus bequem zu erreichen. Die Autobahn A42 ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Zudem sind öffentliche Verkehrsmittel, wie Busse und Bahnen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dies erleichtert den Zugang für Pendler und Kunden, die das Objekt besuchen möchten.

Die zentrale Lage des Geschäftshauses bietet auch eine gute Erreichbarkeit von Wohngebieten in der Umgebung. Dies ermöglicht eine potenziell große Zielgruppe von Kunden, die das Objekt regelmäßig besuchen könnten. Die belebte Umgebung und die gute Infrastruktur machen das Investitionsobjekt zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die eine hohe Sichtbarkeit und einen einfachen Zugang zu ihren Dienstleistungen wünschen.

## Ausstattung:

---

### A. Allgemein

- Geschäftshaus mit geringem Wohnanteil (10,1%)
- Gebäudeteil 1: Baujahr 1914
- Gebäudeteil 2: Baujahr 1962
- Nebengebäude: Baujahr 1962; Sanierung 2023
- ca. 4.017 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 3.260 m<sup>2</sup> vermietete Fläche (Vermietungsstand 94,63 %)

- ca. 3.456 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche gesamt
- 48 KFZ-Freistellplätze/Verkehrsfläche
  
- Fassade und Teile des Daches von Gebäude 1 stehen unter Denkmalschutz
  
- Ankermieter mit langjährigen Verträgen bis 31.08.2032
- Weitere bonitätsstarke Mieter: Telekom, Deutsche Bank, Anwaltskanzlei

#### B. Einheiten

- Einheit 1; Keller (Gewerbe), ca. 195 m<sup>2</sup>
- Einheit 2; Keller (Gewerbe), ca. 46 m<sup>2</sup>
- Einheit 3; EG (Gewerbe), ca. 433 m<sup>2</sup>
- Einheit 4; EG (Gewerbe), ca. 656 m<sup>2</sup>
- Einheit 5; EG (Gewerbe), ca. 83 m<sup>2</sup>
- Einheit 6; Halle (Gewerbe), ca. 260 m<sup>2</sup>
- Einheit 7; 1.OG (Gewerbe), ca. 575 m<sup>2</sup>
- Einheit 8; 1.OG (Gewerbe), ca. 498 m<sup>2</sup>
- Einheit 9; 2.OG (Gewerbe), ca. 155 m<sup>2</sup>
- Einheit 10; 2.OG (Gewerbe), ca. 205 m<sup>2</sup>
- Einheit 11; 2.OG (Wohnen), ca. 93 m<sup>2</sup>
- Einheit 12; 2.OG (Wohnen), ca. 196 m<sup>2</sup>
- Einheit 13; 2.OG (Wohnen), ca. 60 m<sup>2</sup>

#### C. Ausstattungsdetails & Sanierungsstand

- Dach
- Fenster
- Gaszentralheizung von 2021 (120.000 €)
- Elektrik
- neue Toranlage (Grundstückzufahrt) von 2022 (25.000 €)
- neuer Innenausbau Nebengebäude 2023 (150.000 €)

Insgesamt befindet sich das Objekt in einem gepflegten und stetig renovierten Zustand.

#### D. Potenziale

- Ausbaureserve von 400 qm (ca. 2.400 € mtl. möglich - Investitionsaufwand ca. 200.000 €)
- Leerstand: eine Wohnung (ca. 1.175 € mtl.)

#### E. Renditeberechnung

- Netto-Mieteinnahmen (IST): 242.000 € p.a.
- Netto-Mieteinnahmen (SOLL): 297.000 € p.a. (Vermietung Leerstand, inkl. Ausbaureserve)
  
- Mietrendite (IST): 6,28 %
- Mietrendite (SOLL): 7,72 %
  
- Erwerbsfaktor (IST): 15,93
- Erwerbsfaktor (SOLL): 12,95

Die angegebenen Renditen betrachten lediglich das Verhältnis von Jahresnettokaltmiete zu Kaufpreis. Etwaige Neben- und Entwicklungskosten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Renditeberechnung.

#### F. Objektunterlagen

Bei Interesse stellen wir gerne Kurzfristig folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch
- Flurkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisse
- Energieausweis
- aktueller Mietspiegel

Bitte beachten Sie, dass die Mieterliste und die Mieteinnahmen während der Vermarktung verändert werden können. Wir stellen vor Verkauf sicher, dass Sie die aktuellen Unterlagen kurzfristig zur Verfügung gestellt bekommen.

Sollten Sie weitere Unterlagen benötigen, organisieren wir diese gerne für Sie. Sprechen Sie uns dazu bitte an.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Blumenthal unter der Mobilfunknummer 0160 - 97515064 gerne zur Verfügung.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

5,0 % Käufer-Provision (zzgl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i.d.R. 14 Tage nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

# Bilder

---

## Makrolage

