



RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet 6 x RENDITE: Bürogebäude mit Fahrzeughalle in guter Lage

31535 Neustadt am Rübenberge, Bürogebäude zum Kauf

Objekt ID: SK-10441



Kaufpreis: **1.189.000 EUR** - Kaltmiete: **6.520,00 EUR**



RUDNICK bietet 6 x RENDITE: Bürogebäude mit Fahrzeughalle in guter Lage

Objekt ID	SK-10441
Objekttypen	Bürogebäude, Renditeobjekt
Adresse	31535 Neustadt am Rübenberge Niedersachsen
Vermietbare Fläche ca.	716 m ²
Grundstück ca.	3.100 m ²
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1993
Zustand	teilsaniert
Ausstattung	gehoben
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	20
Stellplätze	20 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Gäste-WC
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	5,95 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Kaltmiete	6.520,00 EUR
Kaufpreis pro m ²	1.660,61 EUR
Kaufpreis	1.189.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen eine renditestarke Immobilie in guter Lage? Bitte sehr!

Wir bieten Ihnen ein Bürogebäude mit Fahrzeughalle samt Nebengebäude in attraktiver Lage im Gewerbegebiet der Stadt Neustadt am Rügenberge.

Dieses Anfang der 90er Jahre erbaute Bürohaus zeichnet sich durch ideale Erreichbarkeit und ausreichend Parkraum für nahezu jeden Geschäftszweck aus. Das Baujahr des hinteren Gebäudeteils beläuft sich auf das Jahr 2001. Dieser für technische Zwecke nutzbare Teil hat eine Nettogrundfläche von 256 qm. Die zahlreichen Parkplätze auf dem ca. 3100qm großen Grundstück bieten ausreichend Platz für die Mieter und deren Kunden.

Die ca. 716 m² Gesamtfläche sind aktuell vollständig vermietet - Zur Hälfte an einen öffentlichen Träger!

In Summe ergibt sich durch die Vermietung eine starke Nettokaltmiete pro Monat i.H.v. 6.520,70 € und somit 78.248,40 € Nettokaltmiete pro Jahr!

Grundrisse sowie den Energieausweis für das Büro sowie den separaten Energieausweis für den hinteren Gebäudeteil entnehmen Sie der Anlage.

Ausstattung

- Grundstück ca. 3100 m²
- Nutzfläche (gesamt) ca. 716 m²
- Bauart: langlebige massive Bauweise
- Insgesamt sehr hochwertig
- OG des Hauptgebäudes komplett klimatisiert
- neue Schließanlage
- moderne Netzwerktechnik
- WCs wurden saniert
- größtenteils mit Glasfasertapete tapeziert
- klimatisierter Serverraum
- Fußböden: Fliesen sowie Teppich in den Büroflächen
- Gas-Zentralheizung
- Im Anbau Fußbodenheizung und klimatisierte Büroräume
- Einbruchmeldeanlage auf Mieterwunsch stillgelegt, Verkabelung etc. jedoch vorhanden

Jedes der zwei Gebäudeteile hat eine eigene Heizung, sowie jeweils Stromzähler und Wasseranschluss.

Hinweis: Ggfs. fällt auf den hier ausgewiesenen Kaufpreis MwSt. in gesetzlicher Höhe von z.Zt. 19% an. Wir raten daher VOR KAUF die steuerlichen Implikationen zu prüfen, da wir hierfür nicht beraten und nicht haften.

ANSONSTEN:

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen



vor notariellem Vertragsabschluss / Miet-/Pachtvertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Miet-/ Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: info@rudnick-immobilien.de. Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der Internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei immobilienscout, immonet, immowelt, Ebay-Kleinanzeigen ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage www.rudnick-immobilien.de .

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im Internet bzw. im Exposé so ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im Internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.

Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr. Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	07.05.2018
Gültig bis	07.05.2028
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr	1993
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	106,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück, am Rande des Gewerbegebietes der ehem. Kreisstadt Neustadt am Rügenberge. Hier kann man in Ruhe arbeiten und verfügt gleichzeitig über eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur.

- B 6 ca. 2 Minuten
- A 2 ca. 15 Minuten
- Bahnhof/ Busanbindung vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants fußläufig.





Außenansicht Hauptgebäude



Rückansicht Hauptgebäude



Außenansicht Nebengebäude



Rückansicht Nebengebäude



Büroraum Hauptgebäude



Büroraum Hauptgebäude





Küchenraum Hauptgebäude



WC Hauptgebäude



WC Hauptgebäude



kleine Küche Hauptgebäude



Büro Hauptgebäude



Flur Hauptgebäude





Besprechungsraum Hauptgebäude



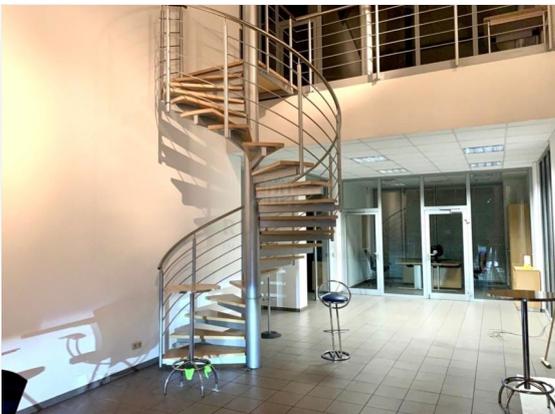
Flur Hauptgebäude



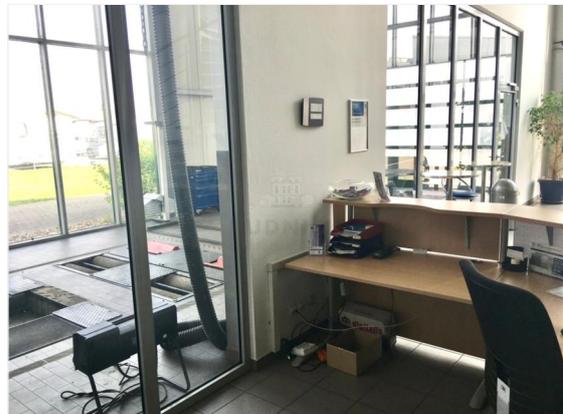
Klimatisierung Hauptgebäude



Foyer und Treppe Nebengebäude



Foyer und Treppe Nebengebäude



Blick in die Werkstatt Nebengebäude



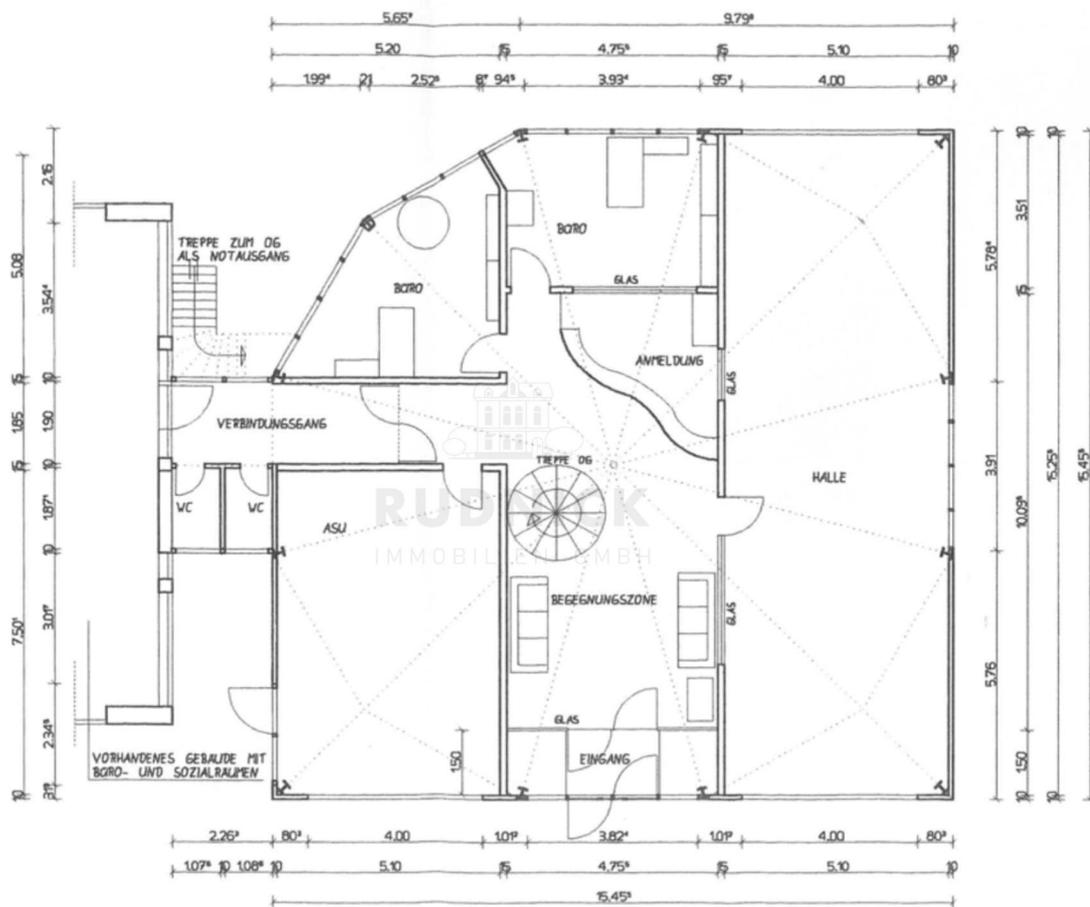


Büros Nebengebäude



Grundriss

Grundriss Nebengebäude EG



Grundriss

Grundriss Nebengebäude OG

