

Kapitalanlage mit Rendite & Ideal für Catering, Event & Handwerk

Hemmessener Str. 3, 53501 Grafschaft



Eckdaten

Hemmessener Str. 3, 53501 Graftschaft

Kaufpreis 980.500 €*

*ohne zusätzliche Käuferprovision

Flächen

Wohnfläche	ca. 423 m ²
Gewerbefläche	ca. 450 m ²
Nutzfläche	ca. 30 m ²
Grundstücksgröße	734 m ²
Anzahl Wohneinheiten	7
Anzahl Gewerbeeinheiten	1

Ausstattung

Stellplätze	5
Lager	Ja
Büro	Ja
Balkon	Ja
Halle mit Rolltor	Ja
Blockheizkraftwerk 14 kW	Ja
Gastherme 36 kW	Ja

Zustand

Baujahr	1910
Umbau / Sanierung	2015
Zustand	solide
Bauweise	Massiv

Energieausweisdaten

Energieverbrauch (kWh/(m ² *a))	85
Primärenergieträger	Gas
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Heizungsart	Blockheizkraftwert
Energieklasse	C
Ausweis gültig bis	19.09.2033

Sonstige Angaben

Sie legen Wert auf eine gute Kapitalanlage, eine solides Bauweise mit viel Ausbaupotenzial. Sie möchten das bestehende Catering-Unternehmen übernehmen oder Ihren eigenen Gewerbebetrieb in der Graftschaft und Umland etablieren. Sie möchten weitere Mieteinnahmen genießen und das Gebäude komplett zu Wohnungen umbauen, dann ist diese Immobilien genau richtig für Sie. Eine gute Autobahnbindung und Haribo als großen Arbeitgeber in der Nähe garantieren nahezu nie Leerstand.

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?
Dann kontaktieren Sie uns gerne.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Weitere Informationen zu diesem Angebot erhalten Sie gerne unter :

Tel: 0163 - 436 88 33
E-Mail: claas.dissen@falcimmo.de

FALC Immobilien Meckenheim
Claas Dissen
Hauptstraße 44
53340 Meckenheim





Ideal für Catering, Restaurant, Event & Co.

Ideal für kleine Produktionen und raumgreifende Dienstleistungen

Viel Raum für gastronomische Ideen!

Hochwasserfrei in 53501 Graftschaft, Hemmesser Straße 3

Zurzeit befindet sich in dem weitläufig-geräumigen Gebäudekomplex ein Catering-Unternehmen.

Und in der Tat sind die Räumlichkeiten ideal für die Gastro-Branche.

Denn das Objekt gibt mehrere Gastronomie-Nutzungsmöglichkeiten her, zum Beispiel:

Zur Weiternutzung als Gastronomiebetrieb:

Viel Raum für gewerbliche Nutzung!

Für diesen Zweck sind so gut wie alle Räume schon jetzt vorgesehen und durch die Hochwasserfreiheit so günstig nutzbar, dass die Fa. Rieck während der Ahrtal-Flut (fast) als einziges Unternehmen den Helferstab versorgen konnte.

Was schon jetzt auf den Grundrissen überzeugend dargestellt ist, wird Sie auch bei einem Besuchstermin begeistern: Der geräumige Gebäudekomplex ist nicht nur ideal für die Gastronomie geeignet, sondern auch für viele, andere gewerbliche Nutzungen.

Zur Umnutzung als Restaurant (Ganzjahresgeschäft!):

Egal ob Sie mit Ihrem Unternehmen Fahrzeuge beschriften, Geräte reparieren, kleine Produktionen entwickeln und realisieren oder einen umfangreichen Online-Handel aufbauen wollen:

Optimal an der Straße von Bad Neuenahr nach Graftschaft (u. a. Haribo) gelegen, verfügt der Komplex über eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen. Sogar das Dach der Lager- und Auslieferungshalle kann zur Außengastronomie genutzt werden. (statisch wohl ausreichend genug dimensioniert)

Hier finden Sie reichlich Platz, um sich auszubreiten und Ihre Ideen zu verwirklichen.

Zur Umnutzung als Imbiss:

Denn Sie haben neben einer sehr geräumigen Halle mit Rolltor genügend Raum für die Lagerung von Materialien oder zu Weiterverarbeitung(e

Dies bietet den geringsten Aufwand: Nutzung der vorhandenen Produktionsküche als Imbissbetrieb.

Weiter-Nutzung oder Vermietung von Lagerflächen. Optimale Erschließung des Bereichs durch das Rolltor.

Zur Nutzung als Event-Location:

Ideal für diese Lösung geeignet: die Halle und die rückwärtigen Räume. Kombination auch möglich mit Imbiss oder zu Events passendem Restaurantangebot.

Geschmack bekommen? Dann nicht lange warten!

Renditeobjekt mit viel Potenzial

Universelle Kapitalanlage!

Zum Verkauf steht eine freistehende Kapitalanlage mit guter Rendite und sehr viel Entwicklungspotenzial. Die Immobilie umfasst 6 Wohneinheiten sowie eine große Gewerbeeinheit mit ausreichend Lager- und Abstellfläche. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Parkmöglichkeiten vorhanden.

Das im Jahr 1910 erbaute Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 423 m², eine Gewerbefläche inkl. Büros von ca. 450 m² und eine Grundstücksfläche von 734 m². Somit stehen insgesamt ca. 873 m² zwecks Vermietung zur Verfügung.

Die Immobilie ist komplett vermietet und garantiert eine gute Rendite. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 52.172,04 Euro. Die hieraus resultierende Rendite beträgt 5,32 %. Im folgenden Abschnitt haben wir eine detaillierte Übersicht der Ist- und möglichen Sollmiete aufgeführt.

1. Die erste Wohnung befindet sich im EG rechts und ist an 2 Personen vermietet

Die Größe der Wohnung beträgt ca. 60 m² und ist aufgeteilt in 3 Zimmer. (Küche, Diele, Bad).
Miete 417 Euro (6,95 Euro/m²)
Letzte Mieterhöhung: 04.2022
Mietverhältnis seit: 09.2013

2. Die zweite Wohnung im 1. OG rechts ist an 4 Personen vermietet

Die Wohnung umfasst ca. 67 m² aufgeteilt auf 3 Zimmer. Küche, Diele, Bad, Abstellraum.
Miete 499,50 Euro (7,46 Euro/m²)
Letzte Mieterhöhung: 05.2022
Mietverhältnis seit: 05.2016

3. Die dritte Wohnung im 2. OG rechts ist vermietet an 1 Person.

Die Wohnung umfasst ca. 50 m² aufgeteilt auf 2 Zimmer. Küche, Diele, Bad, Balkon.
Miete 420 Euro (8,40 Euro/m²)
Letzte Mieterhöhung: Staffelmiete 2% p.a.
Mietverhältnis seit: 07.2023

4. Die vierte Wohnung im 1. OG links ist vermietet an 1 Person

Die Wohnung umfasst ca. 55 m² aufgeteilt auf 2 Zimmer. Küche, Diele, Bad, Balkon.
Miete 452,67 Euro (8,23 Euro/m²)
Letzte Mieterhöhung: Staffelmiete 2% p.a.
Mietverhältnis seit: 05/2018

5. Die fünfte Wohnung im DG links ist wegen eines Wasserschadens aktuell nicht vermietet (Versicherungsschaden, wird aktuell saniert)

Die Wohnung umfasst ca. 65 m² aufgeteilt auf 2 Zimmer. Küche, Diele, Bad.
letzte Miete 540 Euro (8,31 Euro/m²)

6. Die sechste Wohnung/aktuell Büro im 1. OG links ist in der Gewerbe-Pacht enthalten

Die Wohnung umfasst ca. 55 m² aufgeteilt auf 2 Zimmer. Küche, Diele, Bad.
mögliche Miete als Wohnung 470 Euro (8,55 Euro/m²)

7. Die Gewerbeeinheit im EG/OG ist an ein Catering-Unternehmen verpachtet

Die Gewerbeeinheit umfasst ca. 580 m²
Miete 2521 Euro
Mietverhältnis seit: 05.2020

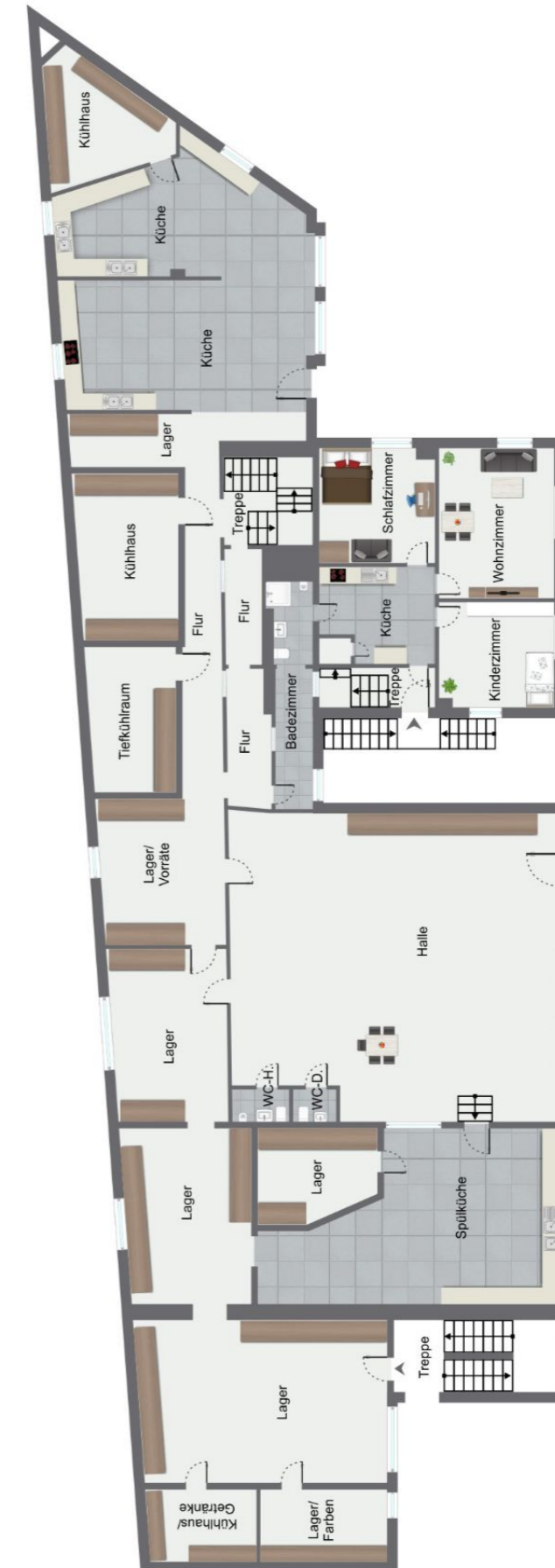
Eine mögliche Mietoptimierung könnte zu einer Soll-Jahresnettokaltmiete von ca. 67.454,00 Euro führen. Die hieraus resultierende Rendite würde 6,88 % betragen. Gerne erläutern wir Ihnen diese Kalkulation in einem persönlichen Gespräch.

Sie möchten Ihr Geld effektiv anlegen und vermehren? Oder sind auf der Suche nach einem lukrativen Objekt, um Ihre eigenen unternehmerischen Interessen zu realisieren? Dann haben Sie hier die Chance dazu! Die hier zum Kauf angebotene Kapitalanlage ist universell einsetzbar und bietet sehr viel Potenzial, um zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren. Sie legen Wert auf eine gute Kapitalanlage, eine solide Bauweise mit viel Ausbaupotenzial. Sie möchten das bestehende Catering-Unternehmen übernehmen oder Ihren eigenen Gewerbebetrieb in der Graftschaft und Umland etablieren.

Sie möchten weitere Mieteinnahmen genießen und das Gebäude komplett zu Wohnungen umbauen, dann ist diese Immobilien genau richtig für Sie. Eine gute Autobahnbindung und Haribo als großen Arbeitgeber in der Nähe garantieren nahezu nie Leerstand.

Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

1. Obergeschoss



Grundriss

2. Obergeschoss



Ausstattung

Alles auf einen Blick

734 m² Grundstück ✓

450 m² Gewerbefläche ✓

423 m² Wohnfläche ✓

7 Wohneinheiten mit Ausbaupotenzial ✓

Massivbauweise ✓

Diverse Parkmöglichkeiten ✓

Lager-und Abstellflächen ✓

Halle mit Rolltor ✓

Blockheizkraftwerk 14 kW ✓



Lage

Zentrumsnah und dennoch im Grünen

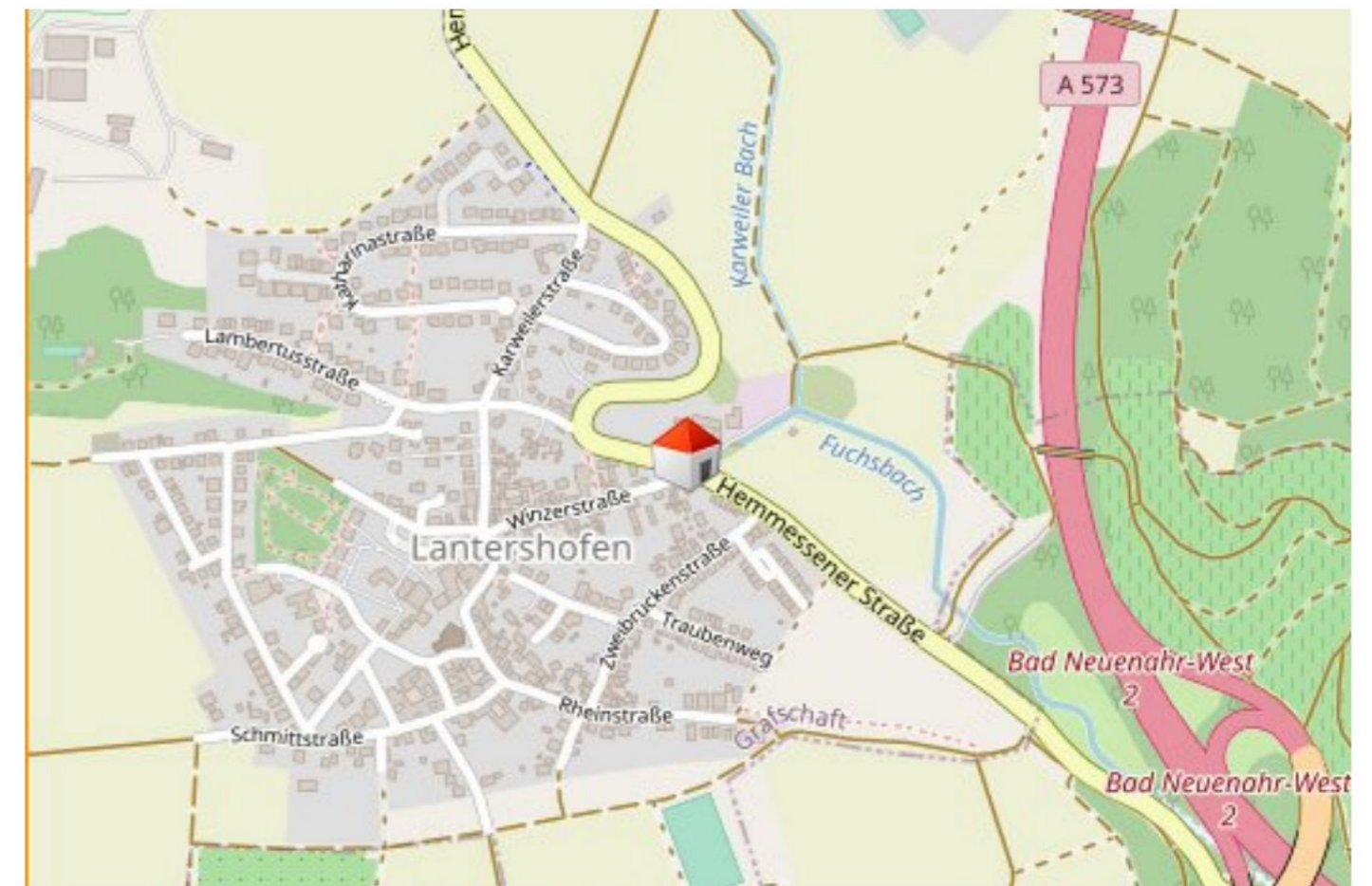
Die Grafschaft ist eine unmittelbar an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen gelegene, verbandsfreie Gemeinde im Landkreis Ahrweiler im Norden von Rheinland-Pfalz.

Aufgrund der Lage, nur etwa 15 Kilometer südwestlich der Bundesstadt Bonn, ist die Gemeinde Grafschaft eine beliebte Pendlerstadt für in Bonn Beschäftigte.

Im westlichen Teil der Grafschaft befindet sich das Ahrgebirge, hier ist es überwiegend bewaldet und auch dank der zahlreichen Bäche, wie der Swist, ein ideales Wander- und Erholungsgebiet.

Über die A565 ist Bonn in ca. 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Auch sonst ist die Anbindung dank der durch die Grafschaft führenden Autobahnen A257, A61 und A573 sehr gut.

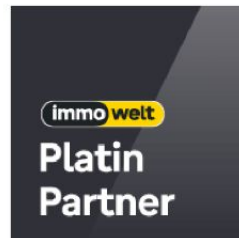
Im Nahe gelegenen Stadtzentrum sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Einkaufszentren, Ärzte und Schulen zu finden. Dank der hervorragenden Busverbindungen, die es seit dem Umzug der Haribo-Hauptzentrale in die Grafschaft gibt, ist dieses auch mit des ÖPNV in wenigen Minuten zu erreichen.



Rundum-Service nach dem FALC Prinzip:

	Profi-Einwertung		500.000 Interessenten an 150 Standorten
	Home Staging		automatisches Anfragenmanagement
	Professionelle Immobilienfotos & Bildbearbeitung		Finanzierungsberatung durch Falc Finance
	Drohnenflug		Vorqualifizierung potenzieller Käufer
	360° Rundgang & Grundriss in 2D/3D		Mehrerlös durch das digitale Angebotsverfahren
	Exposé in digital & print		Begleitung Notartermin
	alle gängigen Immobilienportale		After-Sales-Service

Unsere Servicequalität ist mehrfach ausgezeichnet!



Falc Immobilien

Claas Dissen

Hauptstraße 44
53340 Meckenheim

■ Büro: 02225 / 70 383 70

■ Mobil: 0163 / 436 88 33

■ Fax: 02225 / 70 383 71

■ Mail: claas.dissen@falcimmo.de

Tel: 0800 / 646 0 646 (kostenlos)

■ mail@falcimmo.de

■ www.falcimmo.de