

Sichere Rendite

- Gewerbehallen
- Bürokomplex
- Betreiberwohnung

In gut gepflegtem Zustand Nähe Sinzig



3.050 m²
sichere Rendite
verteilt auf vier Gewerbehallen

Eine vielseitige Immobilie vereint vier Industriehallen mit umfassender Freifläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.950 m².

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine beeindruckende Gewerbeimmobilie in der Ortschaft Kripp. Das Objekt besticht durch eine gepflegte Bausubstanz und eignet sich hervorragend für Investoren, die eine solide Rendite und Sicherheit suchen.

Die bebaute Nutzfläche beträgt ca. 3.050 m², verteilt auf zwei Lagergebäude, welche 1982 (**B**) und 1997 (**A**) erbaut wurden. Alle Hallen sind nicht unterkellert und verfügen über ein Vollgeschoss mit Flachdächern. Der bauliche Zustand ist bemerkenswert, sodass weder Sanierungs- noch Renovierungsbedarf besteht. Die Hallen bieten bis zu 25 % Mischnutzung für Produktion, Lager, Büro und Wohnen. Jede Halle ist mit Büroflächen und der ältere zusätzlich mit einer Betriebsleiterwohnung ausgestattet, die eine Wohnfläche von ca. 135 m² umfasst.

Das Gelände ist optimal erschlossen und bietet alle notwendigen Anschlüsse für Gas, Wasser, Abwasser und Strom. Die befestigten Wege sind für LKW befahrbar, und die diversen Rolll Tore erlauben flexible Nutzungsmöglichkeiten der Lagerflächen. Die elektrischen Lichtbandlüftungen, die Luftheizung sowie das Warmwassersystem, realisiert über Boiler und Durchlauferhitzer, bieten eine zeitgemäße technische Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight sind die drei Photovoltaikanlagen, die nicht nur umweltfreundlich Energie erzeugen, sondern auch zusätzliche Einspeisevergütungen bieten. Zusammen mit den stabilen Mieteinnahmen der bereits vermieteten Hallenflächen bietet diese Immobilie ein attraktives Investment für Anleger.

Die Industrieimmobilie kombiniert Funktionalität, Ertragspotenzial und eine erstklassige Lage im Gewerbegebiet von Kripp und stellt somit eine seltene Gelegenheit auf dem Markt dar. Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen und

A | Baujahr 1997

B | Baujahr 1982

Technische Ausstattung

- **Bauweise u. Materialien:** Unterschiedlich gemauert als auch Metallbau mit Porenbeton
- **Heizungsanlage:** Gas Bosch 2020 erneuert
- Sanitärinstallationen aus den Baujahren

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

- 6 große Rolltore – jedes Lagergebäude verfügt über 3 Rolltore.
Weitere Unterteilungen der Flächen sind möglich.
- Traufenhöhen: Ursprungshalle 5,96 m, neuer Hallenteil 6,50 m
- die Zufahrt zur Ursprungshalle hat eine eingeschränkte Rolltorhöhe von 2,81 m
- 25 Meter Lichtband
- Brandschutztüren
- Deckengebläse
- 3 PV Anlagen mit einer Leistung von 57,82 kWp

Immo Nr:	TIK-119-25
Objektart:	Hallen/Lager/Produktion
Objekttyp:	Industriehalle und Freifläche
Nutzungsart:	Gewerbe
Vermarktungsart:	Kauf
PLZ:	53424
Ort:	Kripp
Wohnfläche:	ca. 135 m ²
Gesamtfläche:	ca. 4.950 m ²
Lagerfläche:	ca. 2.440 m ²
Nebenfläche:	ca. 252 m ²
Gewerbefläche:	ca. 2.692 m ²
Boden:	Beton
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	53,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis:	05.08.2035
Baujahr lt. Energieausweis:	1998
wesentlicher Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch (Wärme):	53,2 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch (Strom):	28,6 kWh/(m ² a)
Kaufpreis:	2.550.000,00 €
Außen-Provision:	3,00

Vier Gewerbehallen
mit insgesamt
3.050 m²

Gesamtfläche: ca. 4.950 m²



Entfernungen von Kripp nach:

Bonn	ca. 27 km / 40 min
Koblenz	ca. 39,7 km / 42 min
Köln	ca. 58 km / 1h 7 min
Düsseldorf	ca. 105,8 km / 1h 29 min
Mainz	ca. 144,7 km / 1h 36 min
FRA	ca. 174 km / 1h 58 min

Ausgezeichnete Erreichbarkeit



Köln/Bonn Flughafen



A3/A48/A61



Rhein



Bahn



Kripp überzeugt durch eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und wirtschaftlicher Dynamik, was diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für diverse industrielle und logistische Aktivitäten macht.

Lage

Die angebotene Industriehalle mit Freifläche befindet sich in Kripp, einer Ortschaft in der landschaftlich reizvollen Region Rheinland-Pfalz. Kripp liegt in unmittelbarer Nähe zum Rhein und ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden, wodurch die Erreichbarkeit sowohl für den Güterverkehr als auch für Pendler ideal gewährleistet ist. Nahegelegene Autobahnen und Landstraßen ermöglichen eine schnelle Verbindung zu größeren Städten der Region, was diese Lage besonders attraktiv für Unternehmen macht, die sowohl lokale als auch überregionale Märkte bedienen möchten.

Die Umgebung bietet zudem eine gut entwickelte Infrastruktur mit einer Vielzahl von Dienstleistungen und Einrichtungen, die für den reibungslosen Betrieb von Gewerbeunternehmen unerlässlich sind.



1. Bürotrakt Halle A
 2. Bürotrakt Halle B Eingang Betriebsleiterwohnung

Eingang von der Südseite.
 1. Stockwerk: Betriebsleiterwohnung mit einer
 Wohnfläche ca. 135 m².



3. Rückansicht Halle A
4. Halle A Außen

Die Hallen sind mit Rolltoren für eine freie Zufahrt ausgestattet.
Alles in einwandfreiem Zustand.



1. Halle A 1
2. Halle A 2
3. Halle A 3
4. Flur Halle A
5. Büro A 1
6. Büro A 2

Der bauliche Zustand ist bemerkenswert, sodass weder Sanierungs- noch Renovierungsbedarf besteht. Die Hallen bieten eine flexible Nutzung mit bis zu 25 % Mischnutzung für verschiedene Bereiche wie Produktion, Lager, Büro etc. Die großzügigen Flächen sind zudem mit gut ausgestatteten Büroflächen versehen, die eine effektive Arbeitsumgebung schaffen. Diese Vielseitigkeit macht die Hallen zu einem attraktiven Standort für unterschiedliche Geschäftsmodelle und -bedürfnisse.



- 7. Treppenhaus Halle **B**
- 8. Aufenthaltsraum Halle **B**
- 9. WC Halle **B**
- 10. WG 6
- 11. WG 5
- 12. WG 2

Die Hallen **B** verfügen über einen ansprechenden Aufenthaltsraum, der sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte eignet. Die Betriebsleiterwohnung erstreckt sich über großzügige 135 m² und bietet somit reichlich Platz komfortables Wohnen.



13. Seitlich Halle **A**

14. Seitenansicht Halle **B**

15. Seitenansicht Halle **B 2**

16. Halle **B 2**

17. Halle **B 1**

18. Halle **B 5**

Die Hallen **B** befinden sich in einem hervorragenden Zustand. Sie sind nicht nur trocken und gut beleuchtet, sondern auch mit einem äußerst gut strukturierten, robusten Regalsystem ausgestattet, das es ermöglicht, die vorhandenen Materialien und Produkte optimal zu lagern und zu präsentieren. Diese ausgezeichneten Bedingungen tragen erheblich zur Effizienz der Nutzung der Hallen bei.



19. WG 4

20. Solareinspeisung

Drei Photovoltaikanlagen, die nicht nur umweltfreundliche Energie erzeugen, sondern auch zusätzliche Einspeisevergütungen gewährleisten. Diese Anlagen sind eine hervorragende Möglichkeit, ökologisch verantwortungsvolle Energie zu produzieren und gleichzeitig von staatlichen Förderungen zu profitieren. In Kombination mit den stabilen Mieteinnahmen der bereits vermieteten Hallenflächen, die über die Jahre hinweg eine konstante Rendite bieten, stellt diese Immobilie ein äußerst attraktives Investitionsangebot für Anleger dar, die sowohl ökologische als auch finanzielle Werte schätzen.



Hans-Werner Theisen

Dipl. Betriebswirt (FH)
IHK Immobilienmakler

Güntherstraße 1 | 56626 Andernach
M +49 151 70 054 693
E info@theisen-immobilienkompetenz.de

**Bestmögliche Marktpräsenz
für Ihre Immobilie**

In unserem umfassenden Immobilienvermarktungskonzept legen wir großen Wert auf strategische Kooperationen mit führenden Online-Plattformen und renommierten Partnern, um eine maximale Reichweite und Sichtbarkeit für unsere Immobilienangebote zu gewährleisten und gleichzeitig die Qualitätsstandards unserer Präsentation zu optimieren. Durch diese gezielten Partnerschaften schaffen wir nicht nur mehr Aufmerksamkeit für unsere Angebote, sondern auch ein Vertrauensverhältnis zu potenziellen Käufern und Mietern, was letztendlich zu schnelleren und erfolgreicher Transaktionen führt.

Unsere Partner:



Gesamtbewertung von
Interessenten



Mitglied Immobilienverband
Deutschland IVD



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



TIKo
THEISEN IMMOBILIEN
KOMPETENZ