

# Expose



**WEAG**

**Immobilien & Projekte GmbH**

# **Neubau Gewerbehallenpark mit Bürohaus in 53562 St. Katharinen, Am Rennenberg Rendite 5,9 %**



## **Objektbeschreibung**

**Erstellung eines Gewerbehallenparks auf einem Gewerbegrundstück von ca. 9.867 qm Fläche im Gewerbegebiet des St. Katharine Ortsteiles Notscheid.**

**Gebaut werden 5 Hallengebäude mit 18 unterteilten Hallen mit ca. 3.217 qm Hallenfläche, 2 Bürohäusern und in den Hallen integrierten Büroflächen mit ca. 1.846 qm Bürofläche, sowie 82 Stellplätze zur gewerblichen Vermietung.**

**Die Ortschaft St. Katharinen befindet sich im Landkreis Neuwied und in einer Entfernung von unter 10m km zur A3 und nach Linz/Rhein.**

**In St. Katharinen und unmittelbarer Umgebung ist eine große Nachfrage nach Gewerbehallen, hier haben sich bereits namhafte Unternehmen, wie z. B. Fa. Birkenstock, angesiedelt.**

# Objektdaten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Objektart         | Gewerbehallen mit Bürogebäude                      |
| Baujahr           | 2025   |
| Einheitenanzahl   | 5 Gewerbehallen und 2 Bürogebäude                  |
| Gesamtfläche      | ca. 6.213 qm BGF, ca. 5.063 qm Nettfläche          |
| Grundstücksfläche | ca. 9.867 qm                                       |
| Stellplätze       | 82   |
| Garagen           | -  |
| Besonderheit:     | Zahlung gem. Zahlungsplan , Fertigstellung 12/2025 |

# Kalkulation Mieten + Kaufpreis

Kalkulation Notscheidt

| Gebäude      | Nutzung      | Fläche BGF(qm) | Fläche (qm) | Nettomiete/qm | Nettomiete p.a. |
|--------------|--------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|
| 1            | Halle        | 1182,49        | 1138,77     | 8,00 €        | 109321,92 €     |
| 2            | Hallen 2-4   |                | 219,24      | 8,00 €        | 21047,04 €      |
|              | Büro         | 624,87         | 303,06      | 12,00 €       | 43640,64 €      |
| 3            | Hallen 5-14  |                | 1051,58     | 8,00 €        | 100951,68 €     |
|              | Büro         | 1263,62        | 106,56      | 12,00 €       | 15344,64 €      |
| 4            | Hallen 15-18 |                | 818,14      | 8,00 €        | 78541,44 €      |
|              | Büro         | 1435,99        | 41,60       | 12,00 €       | 5990,40 €       |
| 5            | Büro         | 796,64         | 627,24      | 12,00 €       | 90322,56 €      |
| 7            | Büro         | 910,03         | 512,09      | 12,00 €       | 73740,96 €      |
|              | Büro         |                | 247,87      | 12,00 €       | 35693,28 €      |
|              | Stellplätze  |                | 82,00       | 40,00 €       | 39360,00 €      |
| <b>Summe</b> |              | 6213,64        | 5066,15     |               | 613954,56 €     |

**Die Mietangaben verstehen sich zzgl. ges. MWSt., derzeit 19 %**

# Kaufpreis

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Kaufpreis:</b>     | <b>10.400.000,- € zzgl. ges. MWSt. 19 %<br/>zzgl. 2,38 % Courtage inkl. MWSt.</b> |
| <b>MIETEINNAHMEN:</b> | <b>613.954,- € zzgl. ges. MWSt. 19 %</b>  |
| <b>Rendite:</b>       | <b>ca. 5,9 % p.a. netto</b>   |

# Stadtplan

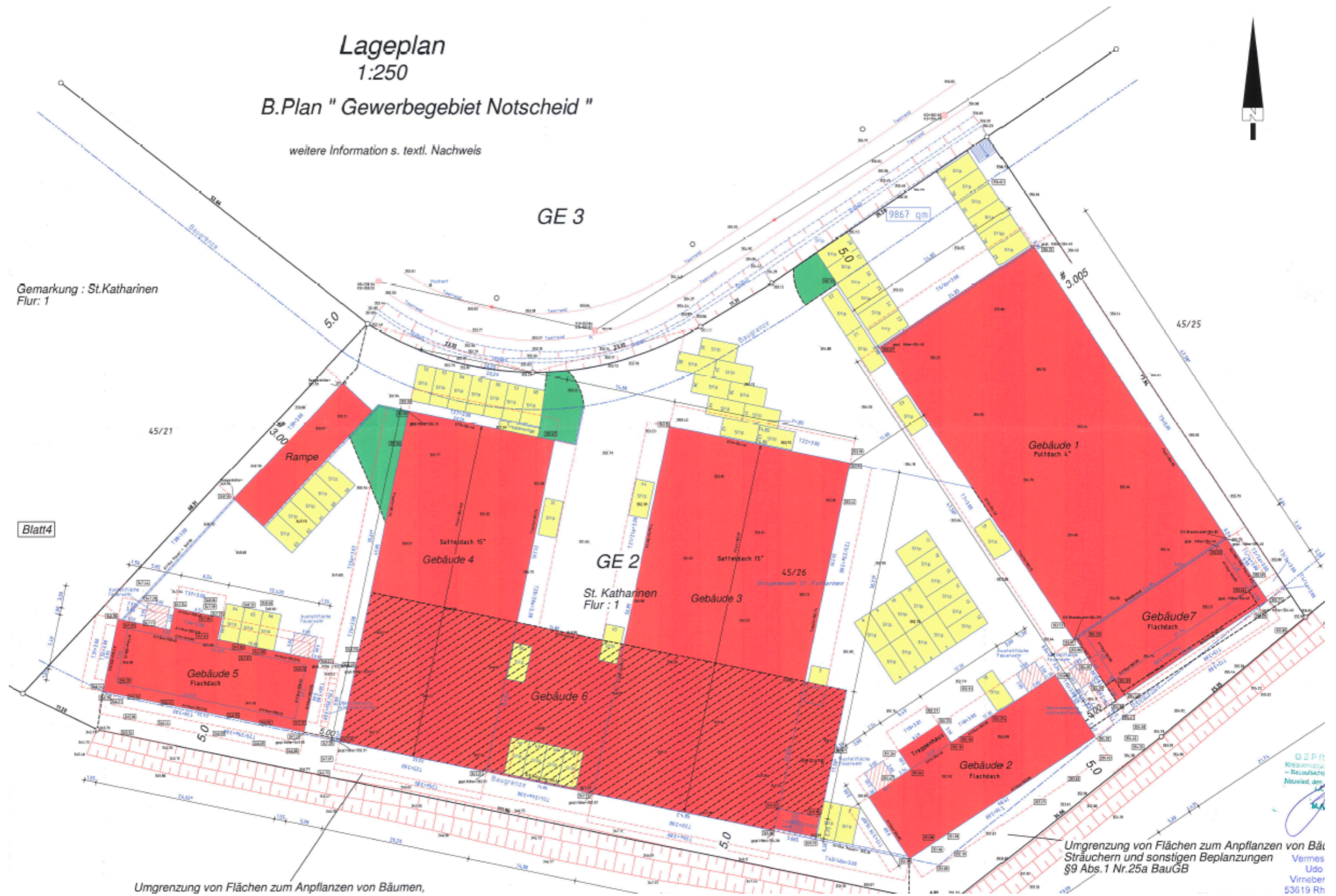


# Luftbild

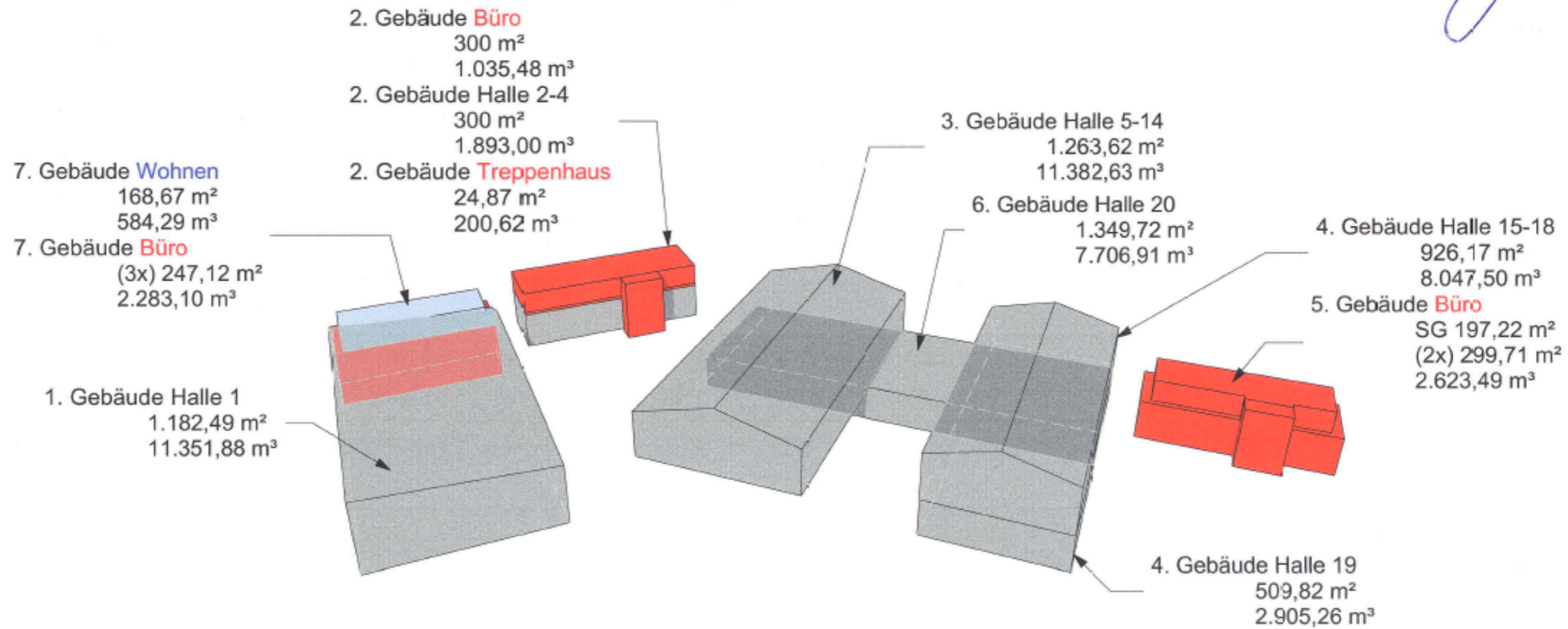




# Lageplan Neubau



# Hallenplan



# Animation



# Hinweise Haftung Provision

- Hinweis:** WEAG Immobilien & Projekte GmbH ist seitens des Eigentümers direkt beauftragt. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet zum Schadensersatz.
- Haftung:** Sämtliche Angaben beruhen auf denen des Eigentümers. Eine Haftung hierfür kann daher seitens des Maklers nicht übernommen werden.
- Provision:** Die Angebotsunterbreitung erfolgt im Rahmen unserer gewerblichen Nachweis- und Vermittlungstätigkeit. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision an uns fällig und zahlbar in Höhe von 2,38 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises.

# Herkunft

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein provisionspflichtiges Maklerangebot der

## **WEAG Immobilien & Projekte GmbH**

**Statthalterhofallee 41a**

**50858 Köln**

**T 0221 50606001**

**M [info@weag-immo.de](mailto:info@weag-immo.de)**

**W [www.weag-immo.de](http://www.weag-immo.de)**

# Ansprechpartner

**Alwin Weag**

**T 0170 5446404**

**M [weag@weag-immo.de](mailto:weag@weag-immo.de)**

**W [www.weag-immo.de](http://www.weag-immo.de)**