

## Gewerbehallenkomplex - vielseitig nutzbar



Frontansicht

### Ihr Ansprechpartner

**Walter Schmitz GmbH Immobilien und Hausverwaltung**

Gereonsplatz 23  
41747 Viersen

Telefon: 02162 93160

Fax: 02162 931616

[www.walter-schmitz.de](http://www.walter-schmitz.de)

Objektdaten		Ausstattung und Merkmale		Angaben zum Energieausweis	
<b>Objektnummer</b>	20040-2195	<b>Zustand</b>	gepflegt	<b>Art</b>	Verbrauch
<b>Objektart</b>	Halle / Lager / Produktion	<b>Heizung</b>	Oel, Zentral	<b>Energieverbrauch</b>	131 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Ort</b>	Xanten	<b>Garagen / Stellplätze</b>	0/10	<b>Gültig bis</b>	16.11.2030
<b>Nutzungsart</b>	GEWERBE,	<b>Boden</b>	Fliesen	<b>Warmwasser enthalten</b>	x
<b>Baujahr</b>	1960	<b>Nutzfläche</b>	841,00 m <sup>2</sup>		
<b>Kaufpreis</b>	629.900 €	<b>Gesamtfläche</b>	1.101,00 m <sup>2</sup>		
		<b>Lagerfläche</b>	1.101,00 m <sup>2</sup>		
		<b>Bürofläche</b>	62,00 m <sup>2</sup>		
		<b>Grundstücksfläche</b>	2.036,00 m <sup>2</sup>		

### Beschreibung

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Objekt aufgrund seiner Größe, seiner großen Fensterflächen und den 4 Rolltoren. Ein Teil der Hallen könnte untervermietet werden. Es gibt zwei getrennte Heizungs- Wasser- und Stromsysteme. Auch Büroflächen und Sanitäranlagen sind zweifach vorhanden. Der eingeschossige Baukörper ist in 5 Hallen gegliedert. Büroräume, Sanitäranlagen sowie Sozialräume sind vorhanden. Alle Hallen sind beheizt und hell aufgrund der überwiegend großen Fenster. Eine Teilunterkellerung von ca. 70 qm bietet weitere Lagerfläche. Viel Stellfläche gibt es vor den Eingängen der Hallen.

### Ausstattung

Gebäudedetails:

Massive Bauweise.

Betonböden, teilweise Estrichboden für Schwerlast.

Hallenwände weiß gestrichen.

Diverse Raumhöhen zwischen ca. 3 m bis ca. 6,80 m.

Dachkonstruktion der Hallen: Stahlträger auf Stahlbetonstützen.

Flachgeneigt, teilweise Trapezbleche (aus 2010), teilweise gewellte Faserzementplatten.

Fenster der Hallen: Stahlfenster einfach verglast.

Bürobereich: isolierverglaste Kunststofffenster bzw. Aluminiumfenster.

Tore: Sektionaltore mit Sichtelementen.

ausnivellierte Grube in Halle 2.

Druckluftanschlüsse.

2 Hebebühnen.

Steckdosen und Kraftstoffanschlüsse für gewerbliche Nutzung.

Neonbeleuchtung.

Sanitäre Einrichtungen: helle Wand- und Bodenfliesen; helle Sanitärobjekte.

Bürotrakt 1 (ca. 63 qm) hat eine Nachtspeicherheizung mit separatem Stromzähler. Dunkelgraue Bodenfliesen; Kassettendecken mit integrierter Beleuchtung.

Büroraum 2 (ca. 28 qm, abgeteilt von Halle 5): helle Bodenfliesen, große Fensterfläche.

2 Ölheizungen. Mittels Gebläse wird die warme Luft schnell in die Hallen geblasen, dadurch geringe Heizkosten.

Die 5 Hallen sind in den Jahren 1960-1970 entstanden.

## Lage

Das Objekt liegt am nordwestlichen Stadtrand von Xanten. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 700 m.

Xanten liegt verkehrsgünstig an der B 57. Der Autobahnanschluss zur A 57 ist ca. 15 Min. entfernt. Schnell gelangt man in die Rhein-Ruhr-Metropole. Xanten mit seinen ca. 22.000 Einwohner liegt am linken Niederrhein und hat einen hohen Freizeitwert. Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden.

Die Immobilie liegt in einem Mischgebiet.

## Sonstige Angaben

Die dargestellten Zeichnungen sind als Skizze zu verstehen. Die angegebenen Maße sind ungefähre Maße und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Haftung übernehmen, sie beziehen sich auf Aussagen des Eigentümers.

## Bilder

Seitenansicht



Frontansicht mit Büro



Frontansicht



Büro 1



Halle 1



Halle 1



Halle 2



Halle 2



Büro 2



Halle 3



Halle 4 mit Abgang Keller



Halle 5 mit Büroraum 2



## Grundrisse

### Grundriss

