

## Kleine Gewerbeeinheit im Herzen von Burscheid-Hilgen



Das Ladenlokal

### 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>	20050-8076	<b>Zustand</b>	gepflegt	<b>Art</b>	Bedarf
<b>Objektart</b>	Renditeobjekt	<b>Heizung</b>	Gas	<b>Endenergieverbrauch (Strom)</b>	74,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Ort</b>	Burscheid - Hilgen	<b>Boden</b>	Fliesen	<b>Endenergieverbrauch (Wärme)</b>	741,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Nutzungsart</b>	GEWERBE,ANLAGE,	<b>Nutzfläche</b>	45,00 m <sup>2</sup>	<b>Gültig bis</b>	26.10.2027
<b>Wohnfläche</b>	45,00 m <sup>2</sup>	<b>vermietbare Fläche</b>	45,00 m <sup>2</sup>		
<b>Baujahr</b>	1960				
<b>Bezug</b>	sofort				
<b>Kaufpreis</b>	49.000 €				
<b>Mieteinnahmen p.a.</b>	3.960 €				

### Beschreibung

Das Ladenlokal befindet sich mittig zwischen zwei weiteren Erdgeschoss-Gewerbeeinheiten dieser in 1960/61 erbauten Einkaufszeile.

Die großen Schaufensterflächen sind bodentief verglast.

Das Ladenlokal hat eine nahezu rechteckigen Zuschitt. Der Eingangsbereich ist mit einer mittig gelegenen Glastür kundenfreundlich gestaltet.

Eine Toilette ist selbstverständlich vorhanden.

### Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und gepflegten Wohngebiet, zentral und doch ruhig im Ortskern von Hilgen.

Das Ladenlokal liegt direkt und gut sichtbar an der Durchgangsstraße B51 und somit optimal für jede Art von Geschäft mit Kundenfrequenz.

## Sonstige Angaben

Das Mietverhältnis

Der Mietvertrag (Mietende im Januar 2019) liegt in Schriftform vor. Die Nebenkosten werden im gesetzlichen Rahmen auf den Mieter umgelegt.

Die monatliche Mietzahlung beträgt 330 EUR. Die Jahresnettomiete liegt somit bei 3.960 EUR.

Bezogen auf den Kaufpreis erhalten Sie hier eine attraktive Rendite!

Parkplätze

Öffentliche Parkplätze stehen vor dem Ladenlokal zur Verfügung.

Weshalb dieses Ladenlokal?

- +Massive, ordentliche und gepflegte Bausubstanz
- +Zentrale Lage in Burscheid, zwischen der Großstadt Leverkusen und dem erholsamen Grüngelände  Bergisches Land
- +Gute Erreichbarkeit und hohe Kundenfrequenz
- +Sehr gute Werbemöglichkeit und Außendarstellung
- +Parkmöglichkeiten vor der Tür

Der Energieausweis

Der Energiebedarfsausweis vom 26.10.2017 weist einen Heizenergieverbrauchskennwert von 741,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) und einen Stromverbrauchskennwert von 74,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) aus. Baujahr dieses Gebäudes ist 1960/61. Die Beheizung erfolgt über Gas.

## Bilder

3 Gewerbeeinheiten nebeneinander



Ladenlokal mit Schaufensterflächen



Das Ladenlokal von innen



Das WC



## Grundrisse

Der Grundriss

Die Zeichnung dient lediglich dem Überblick über die ungefähre Lage und Größe der Räume

*Grundriss Ladenlokal*

