

Substanzstarkes Büro- und Hallenkomplex in gefragter Lage! Vollvermietet, energieeffizient, solide Mieterstruktur für eine langfristige Vermögenssicherung.

Rudolf-Diesel-Straße 9 in 56620 Urmitz/ Rhein

Diese Immobilie bietet Kapitalanleger eine hervorragende Gelegenheit: Top-Zustand, nachhaltige Energieversorgung, vollständige Vermietung, attraktive Rendite und Lagevorteile machen dieses Gewerbeanwesen zu einer zukunftssicheren Investition.



Objektart:	Gewerbeanwesen/ Kapitalanlage (Büro- und Hallenensemble) Die vollvermietete Liegenschaft besteht aus vier Einheiten – zwei Bürotrakte sowie zwei Hallen – und wurde zwischen 2020 und 2022 umfassend modernisiert. Die Energieversorgung erfolgt größtenteils autark über eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Speicherlösungen – zukunftssicher, ESG-konform und wirtschaftlich attraktiv.
Vermietbare Fläche:	2.020 m² (voll vermietet) Aufgeteilt in ca. 1.422 m ² Büroflächen und 2 x ca. 299 m ² Hallenfläche
Grundstücksgröße:	3.296 m ² (Flurstück 458/2)
Etagenzahl:	2 Etagen im vorderen Trakt, 3 Etagen im hinteren Trakt
Stellplätze:	45 vermietbare Stellplätze (davon 6 mit E-Ladepunkten)
Kaufpreis:	3.950.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	1.955,00 €/ m ²
Jahresmiete:	252.612,00 € p.a. bzw. 21.051,00 € p.m.
Bruttorendite:	5,74%
Mietfaktor:	15,6-fache
Käufer-Courtage:	4,76% inkl. MwSt., zahlbar vom Käufer an die Immoconsilium

KURZÜBERSICHT

Substanzstarkes Büro- und Hallenkomplex in gefragter Lage! Vollvermietet, energieeffizient, solide Mieterstruktur für eine langfristige Vermögenssicherung.

Rudolf-Diesel-Straße 9 in 56620 Urmitz/ Rhein

Objektlage: Gewerbegebiet mit exzellenter Anbindung an B9, A61 und A48. Es liegt in einer ruhigen Sackgasse, fernab störender Wohnbebauung – ein Pluspunkt für langfristige Mieterbindung. Nur 5 Minuten zu ÖPNV, Bahnhof und Autobahn. Gute Mikro- und Makrolage, überregional angebunden. Ruhige und etablierte Gewerbelage ohne Wohnnutzung – geeignet für Büro, Dienstleistung, Verwaltung, Produktion und Logistik.

Mietverhältnisse:

Vollvermietet: ja
Vertragslaufzeiten: Mietverträge mit Laufzeiten bis September 2029 bzw. Dezember 2034, inkl. Verlängerungsoptionen.
Mieterstruktur: IT-Unternehmen (Langfristmieter mit 10 Jahresmietvertrag im hinteren Bürotrakt) und einer Versicherungs-Generalagentur (Langfristmieter mit 5 Jahresmietvertrag im vorderen Bürotrakt), Hallenflächen (vollständig vermietet)
Mietniveau: marktüblich

Das Objekt ist vollständig und nachhaltig vermietet. Die Mieterstruktur besteht aus bonitätsstarken Gewerbebetrieben, darunter ein etabliertes IT-Unternehmen und eine Versicherungs-Generalagentur mit Laufzeiten bis mindestens September 2029 und Dezember 2034 (mit vertraglich vereinbarter Verlängerungsoption). Auch die Hallenflächen sind durchgehend vermietet – ein starker Mieterbesatz ohne Leerstandsrisiko.

Aufteilung & Nutzung:

Vorderhaus: Vermietete Fläche ca. 564 m² mit einem Empfang, 11 Büros, repräsentative Besprechungsräume, Küche, Sozialbereich mit Terrasse, WC-Anlagen, vollständig vermietet.
Hallenbereich: Vermietete Fläche ca. 598 m² aufgeteilt auf zwei eigenständigen Hallen mit jeweils ca. 299 m² Nutzfläche. Beide Hallen mit elektrischen Sektionaltoren und gute Andienung, vollständig vermietet.
Hinterhaus: Vermietete Fläche ca. 858 m² auf drei Etagen, moderner Bürotrakt mit eigenem Zugang und Aufzug, vollständig vermietet.

Alle Büroräume mit moderner und gehobener Büroausstattung und Klimaanlage in allen Büroräumen.

Bausubstanz & Technik & Nachhaltigkeit & Zukunftssicherheit

Baujahr: 1996
Letzte Sanierung: 2020 & 2022 (komplett)
Objektzustand: Vollständig saniert & renoviert
Heizungsart: Wärmepumpe mit Spitzenabdeckung via Gas
Energieträger: Strom (über eigen PV-Anlage und Batteriespeicher)

KURZÜBERSICHT

Substanzstarkes Büro- und Hallenkomplex in gefragter Lage! Vollvermietet, energieeffizient, solide Mieterstruktur für eine langfristige Vermögenssicherung.

Rudolf-Diesel-Straße 9 in 56620 Urmitz/ Rhein

Energie-

- Ausweistyp:** Bedarfsausweis: Endenergiebedarf: 198,3 kWh/ (m²*a)
Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor.
- Photovoltaik:** 99,7 kWp (Baujahr 2020) + Stromspeicher 27,2 kWp (Baujahr 2023)
- Aufzug:** Personenaufzug im hinteren Bürotrakt neu in 2023

Beheizung und Stromversorgung zum Teil über Eigenstromkonzept, dadurch geringe Betriebskosten und eine hohe Attraktivität für die Mieter. Konform mit ESG-Kriterien und Nachhaltigkeitsstrategien.

Sicherheit & Finanzierungsvorteile:

- Bonitätsstarke Mieterstruktur mit langfristigen Verträgen (bis 2029 und 2034, zuzüglich Verlängerungsoptionen)
- Drittverwendungsfähigkeit durch flexible Grundrissgestaltung und funktionale Nutzungseinheit
- Zukunftssichere Energieversorgung durch hauseigene PV-Anlage mit Batteriespeicher
- Geringe Betriebskosten aufgrund moderner Gebäudetechnik (Wärmepumpe, Eigenstrom)
- Vollvermietung zum Marktpreisniveau – keine Unterdeckung oder Abschläge erforderlich
- Substanzwertorientierte Preisbildung unter Berücksichtigung des aktuellen Bau- und Energiezustands

Dieses vollvermietete und technisch modernisierte Gewerbeobjekt bietet eine solide Kapitalbasis für eine klassische Finanzierung. Die Kombination aus stabilen Einnahmen, guter Drittverwendbarkeit, langfristigen Mietverträgen und energetisch effizienter Versorgung schafft ein attraktives Risikoprofil – sowohl für Eigenkapitalinvestoren als auch für kreditfinanzierte Käufer.

Der Standort, die klare Nutzungsstruktur und die ESG-Konformität machen die Immobilie besonders geeignet für institutionelle Käufer und Bestandhalter mit langfristiger Perspektive.

Gerne unterbreitet Ihnen unser Finanzierungsexperte ein passendes Angebot.

Sonstiges:

- Die Eingangsbereiche der Büroeinheiten sind alle mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen ausgelegt. Die Büroräume sind mit einem pflegeleichten Nadelflies (Industriestandard) ausgestattet.
- Alle Fenster im Gewerbeabwesen sind Doppel-Isolier-Verglast (Baujahr 2020/ 2022)
- Die Wärmepumpe ist von Vaillant Serie Arotherm-Plus (Baujahr 2023)
- Alle Klimageräte in den Büroräumen sind von Mitsubishi Heavy Industries
- Zu dem gesamten Gewerbeabwesen gibt es eine Schließanlage von Franke & Riess
- Alle Eingangstüren sind Aluminium-Brandschutz-Glastüren mit Sicherheitsverglasung
- Das Objekt verfügt über eine Alarmanlage von Bosch
- Das gesamte Objekt hat Doppelte-Ethernet-Verkabelung mittels Cat. 7 Duplex-Kabel

KURZÜBERSICHT

Substanzstarkes Büro- und Hallenkomplex in gefragter Lage! Vollvermietet, energieeffizient, solide Mieterstruktur für eine langfristige Vermögenssicherung.

Rudolf-Diesel-Straße 9 in 56620 Urmitz/ Rhein

Sonstiges:

- Über der zweiten Halle besteht noch eine Ausbaureserve
- Auf dem Grundstück befindet sich noch eine Rigole zur Versickerung des Regenwassers mit 200 m³ (für 200.000 Liter)

Alle Unterlagen wie Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnung, Energieausweis und Mietverträge erhalten Sie nach einer Besichtigung.

Gerne beantworten wir Ihnen weitere Fragen.

Unter der **Rufnummer 02652 - 934 394** ist uns Ihr Anruf jederzeit willkommen.

Bis dahin verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

immoconsilium

KURZÜBERSICHT