



Objektnummer 1246

**Ludwigshafen - Light-Industrial: Produktions- und Lagerhalle mit Bürobereichen, Parkplätzen und zwei Zufahrten...**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>21.660.744,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>1.314.952,20 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % vom Angebotspreis (inklusive 19 % Umsatzsteuer) inkl.</b>

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>26.191,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>19.894,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>4.621,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Lagerfläche</b>	<b>15.273,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>260,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>19.894,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>15.273,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2000</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Räume veränderbar</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen, Lasten</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Rampe</b>	
<b>Kantine/Cafeteria</b>	
<b>Teeküche</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.06.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>58,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Stromwert</b>	<b>33</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960 - 1972</b>

## **Objektbeschreibung**

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Lage**

**Ludwigshafen-Mundenheim selbst grenzt im Norden an Ludwigshafen West, Mitte und Süd, Friesenheim und Oggersheim, sowie im Westen an Maudach und im Süden an Rheingönheim.**

**Die hier angebotene Immobilie ist infrastrukturell hervorragend angebunden. Die nächste Autobahn 'A650' ist mit ca. 2,4 km Entfernung innerhalb weniger Autominuten erreichbar und auch die Anbindung an den City Airport Mannheim mit ca. 12 km Entfernung ist hervorragend (ca. 25 Autominuten).**

**Der Hafen Ludwigshafen am Rhein mit seinen diversen Standorten innerhalb Ludwigshafens ist einer der größten und leistungsfähigsten öffentlichen Häfen am Oberrhein bzw. in Rheinland-Pfalz. Auf einem Gebiet von über 150 ha schlug der Hafen im Jahr 2016 wasserseitig ca. 6,9 Mio. Tonnen an Gütern um.**

**Der nächste Bahnhof ist "Ludwigshafen-Mundenheim" mit Anschluss an die RB45, RB69, S1, S2.**

**Den öffentlichen Personennahverkehr in Ludwigshafen versorgen neben der S-Bahn mehrere Straßenbahn- und Buslinien der RNV. Alle öffentlichen Verkehrsmittel sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN) zu benutzen. Ludwigshafen hat 23 Buslinien, wobei 5 Linien Nachtbuslinien sind, (70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 97) und 8 Stadtbahnlinien (4, 4A, 6, 6A, 7, 8, 9, 10).**

**Zur Bodenbeschaffenheit:**

**Gemäß Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, befindet sich das Grundstück auf einem 'Kies, sandigen' Untergrund und grenzt an eine Fläche mit der Beschaffenheit 'Schluff, feinsandig bis Feinsand, stark schluffig, karbonatreich'.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Objektbeschreibung**

**Die wichtigsten Eckdaten:**

- **Kaufpreisfaktor: 16**
- **Bruttorendite auf den Kaufpreis: 6,25 %**
- **Kaufpreis/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche (gesamt): 1.057 (gerundet)**
- **Kaufpreis/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche (Gebäude): EUR 880 (Kaufpreis abzüglich Bodenrichtwert)**
- **Indexmieten (überwiegend)**

**Die hier angebotene Light-Industrial-Immobilie wurde um das Jahr 1960 errichtet und wird als Büro- und Hallen- bzw. Produktionsstandort genutzt. Das Objekt ist teilunterkellert, vollständig vermietet (einschließlich Dachfläche zum Betrieb einer Photovoltaikanlage), bietet Erweiterungspotenzial sowie eine gute Anbindung und befindet sich in einem gepflegten Bauzustand.**

**Ein großer Teil der Bürobereiche sowie die komplette Dachfläche wurden vor Installation der Photovoltaikanlage bereits energetisch modernisiert. Das Ursprungsbaujahr bringt den Vorteil mit sich, dass die Gebäude zu einem großen Teil nicht in Leichtbauweise, sondern vollständig in Massivbauweise errichtet wurden.**

**Der Gebäudekomplex besteht aus einem großen Hauptgebäude mit den Bürobereichen sowie dem Hallen- und Produktionsbereich und einem weiteren Nebengebäude. Die Gesamtfläche ist zu knapp 90 % an einen sehr solventen Hauptmieter vermietet, die restlichen Teilbereiche sind an drei weitere Mieter vermietet.**

**Aus ausführliches Exposé mit vielen weiteren Informationen sowie aussagekräftigen Fotos stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

- **Skelett-Massivbauweise**
- **Teilunterkellerung**
- **Bürobereiche (ca. 4.621 m<sup>2</sup>)**
- **Hallen- und Produktionsfläche (ca. 15.273 m<sup>2</sup>)**
- **Modernisierte Bereiche: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Nicht modernisierte Bereiche: Alufenster mit Isolierverglasung**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Modernisierte Bereiche: Konvektorenheizkörper**
- **Nicht modernisierte Bereiche: Radiatorenheizkörper**
- **Brandmeldeanlage**
- **Brandschutztore bzw. Brandschutztüren wie erforderlich**
- **Rauch- und Wärmeabzugsanlage**
- **Blitzschutzanlage**
- **Aufzüge (4 x), auch 1 x Lastenaufzug und 1 x Güteraufzug**
- **Ladebrücken**
- **2 Zufahrten (Vorder- und Rückseite des Grundstücks)**
- **Mittelspannungsübergabestation nebst Trafo**
- **Wasserfilter und Wasser-Enthärtungsanlage**
- **Teilweise Ausstattung mit Klimaanlage und Lüftungsanlage**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Sonstiges**

***Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.***

***Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).***

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)