DR. EHSES & BERENS GmbH
Immobilienmakler • Sachverständigenbüro
Prümer Str. 32, 54568 Gerolstein
☎ 06591-3535 www.eifel-makler.de info@eifel-makler.de

Angebot **02**

profitabel vermietetes Ladenlokal mit 460 m² Verkaufsfläche, 120 m² Nebenfläche und 15 Parkplätzen in zentraler Lage in Hillesheim

Eingangsbereich und Parkplätze

Eingangsbereich und Parkplätze

Eingangsbereich und Parkplätze

Ladenlokal Eingang

Ladenlokal Kasse

Ladenlokal

Ladenlokal

Ladenlokal

Ladenlokal

Sozialraum

Sozialraum

Toilette

Nebenräume / Lager

Nebenräume / Lager

Nebenräume / Lager

Grundstück: Das Grundstück besteht aus zusammengefassten 2 Parzellen mit einer Gesamtgröße von 1.269 m²

Für die jeweiligen Eigentümer der der arrondierten Parzellen 280/7, 280/3 und 280/4 ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Baujahr: 1985

Bauweise: massiv; Innen- und Außenwände Gasbeton

Nutzfläche: ca. 580,00 m², die sich wie folgt aufteilen:
ca. 460,00 m² Verkaufsflächen
ca. 120,00 m² Nebenflächen (Lager, Personalraum, WC)

Erdgeschoss:

- Verkaufsfläche *(ca. 460,00 m²)*
- Lager, Herren- und Damen WC, Sozialraum *(ca. 120,00 m²)*

Nutzfläche im Erdgeschoss ca. 580,00 m²

Dach: drei Satteldächer (30° Neigung) in Reihe, eingedeckt mit Berliner Welle (vermutlich asbesthaltig)

Fenster / Türen: isolierverglaste Fenster, im Verkaufsraum als Lichtband mit Aluminiumrahmen; drei bodentiefe/deckenhohe Schaufensterelemente; zwei rechtsläufige Drehflügeltüren mit Doppelschliessung und mit feststehenden verglasten Seitenteilen sowie mit schwellenlosem Zugang zum Verkaufsraum.

Heizung: Gas-Zentralheizung (Heizkessel der Marke *Brötje* aus dem Jahr 2000); die Warmwasserbereitung erfolgt teilweise über einen Boiler und teilweise über die Heizungsanlage

Böden: Der Verkaufsraum ist mit einem modernen strapazierfähigen Bodenbelag ausgestattet; die Nebenflächen sind mit Fliesen, Agglomarmor oder PVC belegt.

Beschreibung: Das Gebäude ist seit 2011 von der „KIK Textilien und non Food GmbH“ angemietet.
Der Mietvertrag läuft bis zum 03.07.2026 und kann optional nochmals um 5 Jahre verlängert werden.

Die Verkaufs- und Lagerflächen befinden sich im Erdgeschoss und sind schwellenfrei zugänglich. Die Immobilie verfügt über eine ansprechende Schaufensterfront auf der Nordwest-Seite; Werbung und Beschriftung können gut sichtbar angebracht werden.

Im Hofbereich, der mit Verbundsteinpflaster befestigt ist, sind 15 PKW-Parkplätze ausgewiesen. Die Parkplätze können über zwei Zufahrten von der L 26, *Kölner Straße*, angefahren werden.

Lage: Die Immobilie liegt verkehrsgünstig und sehr zentral an der L 26 im Zentrum von Hillesheim, einer etwa 3.200 Einwohner zählenden Stadt im Landkreis Vulkaneifel, die zur Verbandsgemeinde Gerolstein gehört.
Von der stark frequentierten L 26 aus werden auch die Discounter *Lidl*, *Netto*, *Rewe* sowie der Baumarkt *Hagebau* und andere Geschäfte angefahren.

Die attraktive kleine Stadt mit mittelalterlicher Stadtmauer und lebhaftem Zentrum wurde in den 1980er-Jahren im Rahmen der Städtebauförderung vorbildlich saniert und ist seither eine der wenigen *Europäischen Beispielstädte*. Supermärkte, Restaurants, Schulen, Bank, Apotheke, Hotel, Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und andere Infrastruktur befinden sich vor Ort.

Die Immobilie ist an den öffentlichen Kanal sowie an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

Frei: vermietet

Kaltmiete: 3.944,00 € monatlich / 47.328,00 € jährlich (6,80 € / 580 m²)

Energieausweis: Lt. dem Energieausweis für Nichtwohngebäude vom 01.03.2021 beträgt der Endenergieverbrauch Wärme *inklusive Warmwasser* 183,5 kWh/(m²a); der Endenergieverbrauch Strom *inklusive Warmwasser, Zusatzheizung, Lüftung* 45 kWh/(m²a); der Primärenergieverbrauch des Gebäudes 282,9 kWh/(m²a); Erdgas, Baujahr 1985

Kaufpreis: 650.000,-- Euro

Käufercourtage: beträgt 3,57% des Kaufpreises (inklusive 19,00 % Mehrwertsteuer)

Hinweis:

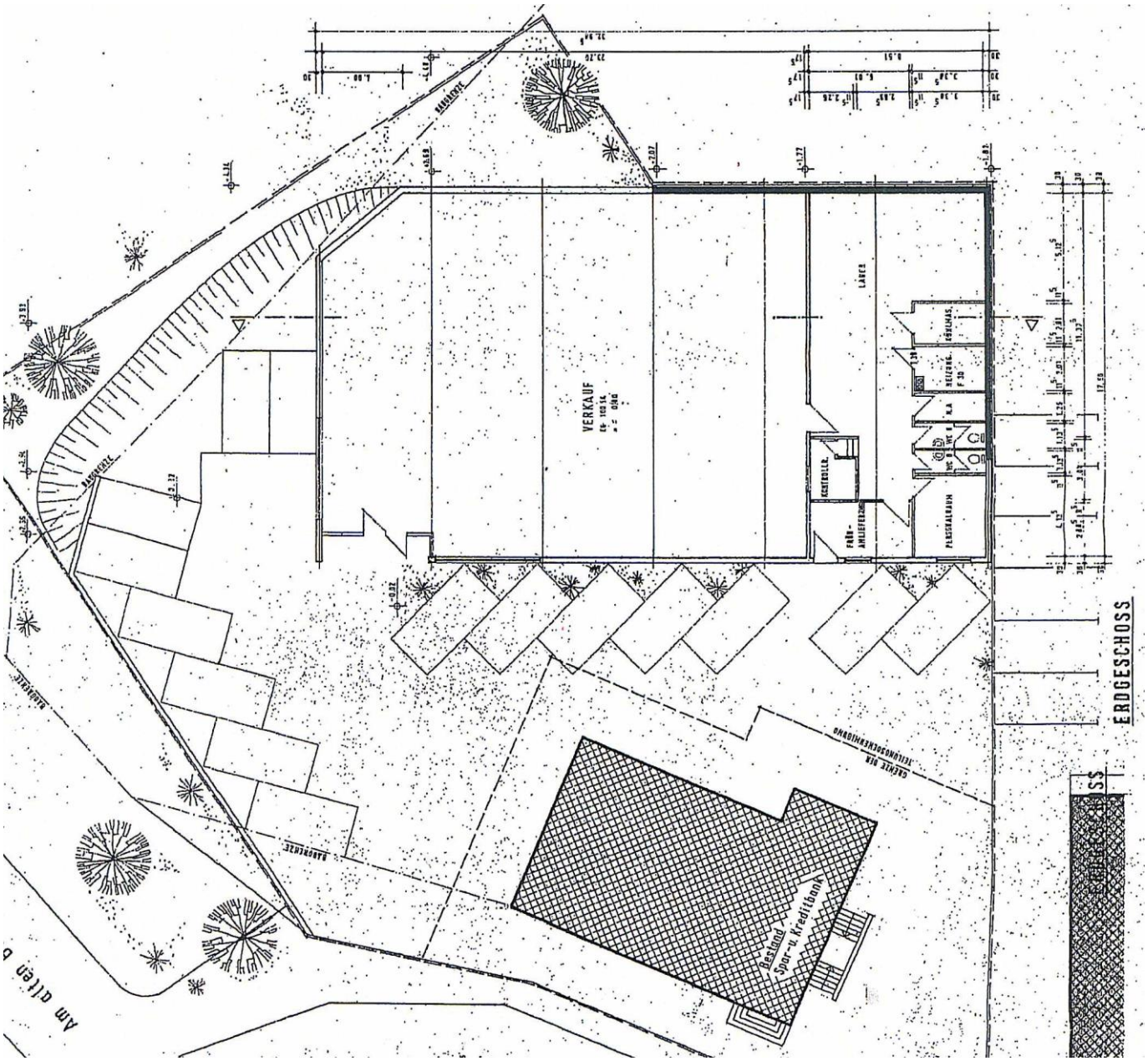
Wir bemühen uns, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich zu machen, sind hierbei jedoch auf die Informationen der/des Verkäufer(s) angewiesen und übernehmen für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller im Exposé gemachten Angaben keine Gewähr. Ebenso übernehmen wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Bauzeichnungen, Baupläne, Lagepläne, Flächenberechnungen, Auskünfte von Ämtern und Behörden, die diesem Exposé beigefügt sind bzw. deren Daten im Exposé verwendet werden, keine Gewähr. Für alle baubehördlichen Genehmigungen und die Einhaltung etwaiger Bebauungspläne ist ausschließlich der Verkäufer verantwortlich. Das Vorliegen solcher Genehmigungen wird von uns nicht überprüft und wir übernehmen in diesem Zusammenhang keinerlei Haftung. Darüber hinaus gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage www.eifel-makler.de einsehen können.

Widerrufrecht

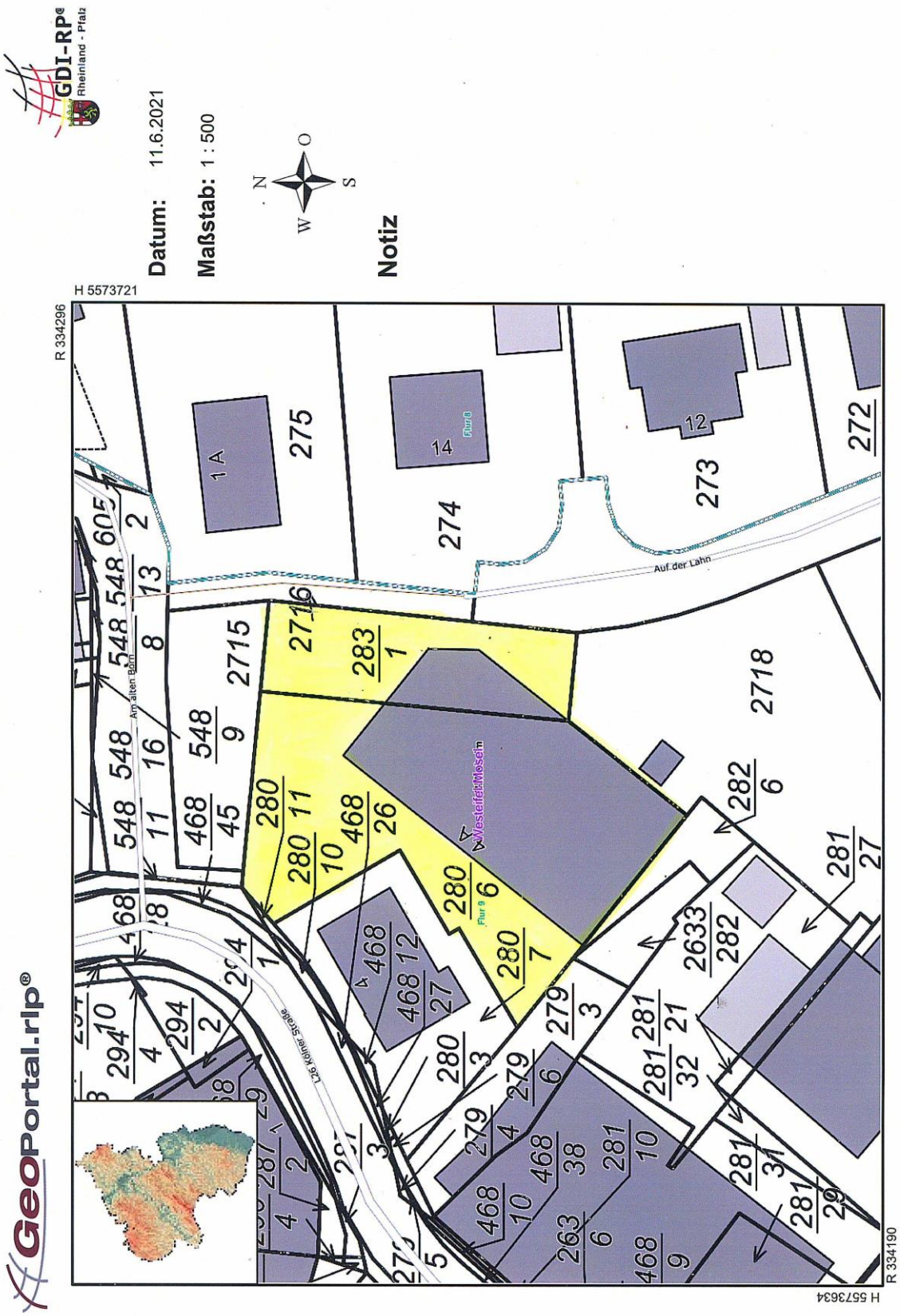
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Dr. Ehses-Patzwald & Berens GmbH, Prümer Straße 32, 54568 Gerolstein, Telefax: 06591-3961, E-Mail: info@eifel-makler.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



Grundriss und Parkplätze


GDI-RP
Rheinland - Pfalz
Datum: 11.6.2021
Maßstab: 1 : 500
Notiz
GeoPortal.rlp®
H 5573721
R 334296
R 334190
H 5573634
Auf der Lahn
Am alten Born
L26 Kölner Straße
Westeifel-Mosein
Flur 8
Flur 9
1 A
14
12
275
274
273
272
2715
2716
2718
283
1
280
11
10
468
26
280
6
280
7
468
12
27
468
45
548
9
548
16
11
548
8
13
548
2
605
2
294
10
4
294
2
282
6
281
27
2633
282
281
21
32
279
3
280
3
279
6
279
4
468
38
281
10
468
10
263
6
468
9
281
31
281
29

Lageplan

EXPRESS-PASS 306219 http://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer [2] RP-2021-003554097
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
183,5 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 140>140

Häufigster Wert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser (Vergleichswert) [1]

☑ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
45,0 kWh/(m²·a)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 >110

Häufigster Wert dieser Gebäudekategorie für Strom (Vergleichswert) [1]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für
☑ Zusatzheizung ☑ Warmwasser ☑ Lüftung ☑ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch Wärme (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor	Energie-verbrauch (kWh)
01.2019	12.2019	Gas	1,1	101 629,1	5 081,5	96 548	1,00	25 133
01.2018	12.2018	Gas	1,1	94 032,0	4 701,6	89 330	1,05	26 359
01.2017	12.2017	Gas	1,1	122 621,1	6 131,1	116 490	0,97	26 800

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 282,9 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteile	Vergleichswerte [3] Heizung und Warmwasser	Vergleichswerte [3] Strom
Handel Non-food bis 2000m²	100 %	75	60
	%		
	%		

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie 4) gegebenfalls druch Leerstandszuschläge im kWh

Energieausweis