

2 Gewerbehallen m. Büros, Wohnungen, Garagen, Photovoltaik (2个商□□并□□公
室, 住房, □□和太阳能光伏系□)

2.650.000 € Kaufpreis (售价)

2.300 m²Fläche (面□)

2.307 m²Lager/Produktion (生□面□)

Lagekriterien (房□位置□准)

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln (距离至公共交通□施步行5分□)
5 Min.

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof (距离最近火□站开□距离15分□)
15 Min.

Fahrzeit nächste Autobahn (距离下一个高速开□□□15分□)
15 Min.

Fahrzeit nächster Flughafen (距离最近的□机□开□□□30分□)
30 Min.

Hauptkriterien (房□□目主要□准)

Miete-/Kaufobjekt出租/出售 Kauf (出售)

Objektart (□目□型)

Industriehalle mit Freifläche (□有开放空□的工□大□)

Lager-/Produktionsfläche (生□面□)

2.307 m²

Fläche teilbar ab (可分割面□)

2.307 m²

Gesamtfläche (□面□)

2.300 m²

Grundstücksfläche (地皮面□)

2.300 m²

Verfügbar ab (出售□□□2020年9月起)

09.2020

Bodenbelag (工□□地板表面: □氧□脂地板)

Epoxidharzboden

Tragkraft Lastenaufzug (地面承重□2000公斤)

2.000 kg

Stromanschlusswert (□源□接□: 40千伏安)

40 kVA

Etage(n) (楼□: 2□)

2

Kosten□用

Kaufpreis (售价 : 2.650.000欧元)

2.650.000 €

Provision für Käufer (□房支付佣金 : 3% 不包括增□税)

3 % zuzügl. gesetzl. MwSt

Versicherungsprämie (保□□)

Umzugskosten (搬家□)

Bausubstanz & Energieausweis 建筑面料&能源□□

Baujahr (建筑□□ : 1998年)

1998

Objektzustand (□目状况 : 装修□的)

Gepflegt

Letzte Modernisierung/Sanierung (最近一次的□□装修 : 2020年)

2020

Wesentliche Energieträger (主要的能源供□ : 天然气)

Gas

Energieausweis (能源□□, 附件中)

liegt zur Besichtigung vor

Objektbeschreibung (房□描述)

Auf dem 2300 qm großen Grundstück befinden sich zwei gepflegte Gewerbeeinheiten. Sie befinden sich seit Jahren in Familienbesitz und wurden als Produktionsfläche mit Büroräumen, Druckerei und Lager genutzt. (在占地2300平方米的地□上有两个保存完整的商□□元。很多年以来都是由私人家族持有, 并被用作□有□公室, 印刷厂和□□的生□区域。)

Das 3-geschossige Gebäude wurde in 1998 gebaut.

Im EG befindet sich eine Druckerei für Großformatdrucke und mobile Messesysteme. Im 1. OG werden drei hochwertige Wohnungen von den Eigentümern bewohnt. Im Keller

befindet sich ein Lager, eine Waschküche und einzelne Kellerräume.

Die zweite Gewerbeeinheit wurde vermutlich in 1928 erbaut und 1957 durch einen Anbau erweitert und aufgeteilt in 3 Etagen.

Im Keller befinden sich Sanitärräume, Umkleide und Produktion. Das EG sowie das 1. OG sind aufgeteilt in Büroräume und Produktion.

第一座有三□楼的建筑建于1998年。

在一楼有一家印刷店, 用于大幅面印刷和移□展□系□。□主住在二楼的三套高□量公寓中。在地下室有一个□藏室, 一个洗衣室和各个不同地下室房□。

第二个商□□位可能建于1928年, 并于1957年通□□建□建, 分□3□。

在地下室有□生室, 更衣室和生□室。一楼和二楼分□□公室和生□。

Auf beiden Gebäuden befindet sich eine Photovoltaikanlage die jährlich ca. 53.000 kWh erzeugt. (两座建筑物上都有一个光伏系□，每年可□□□53,000 千瓦□。)

Ein Trafo 400 kVa befindet sich auf dem Grundstück, nach Absprache mit den Stadtwerken ist ein Anrecht bis zu 120 kVa möglich. Zur Zeit werden auf Grund der Nutzung der Photovoltaikanlage 40 kVa genutzt.

Die Keller und Dächer beider Gebäude sind gedämmt.

Es stehen 3 Garagen sowie ausreichend Parkfläche zur Verfügung.

工□区里有一个400千伏安的□□器，与□力公司□商后，最高有可能可达到120 千伏安的□利。由于光伏系□的使用，目前使用的是40 千伏安。□两座建筑物的地窖和屋□都是□□的。有3个□□和足□的停□位。

Ausstattung (□□)

Im Erdgeschoss der Gewerbeeinheit aus dem Baujahr 1998 befindet sich eine Halle mit drei separaten Eingängen und großen Fensterflächen. Hier werden Großformatdrucke für mobile Messesysteme gefertigt. Büroräume und Sanitäreanlagen sind vorhanden.

在1998年建造的那个楼的一楼有一个大□，它□有三个独立的入口和大窗□。□里制作了用于移□展□系□的大幅面印刷品，以及提供□公空□和□生□施。

Das Gebäude wird mit Gas beheizt, der Hallenboden ist mit Epoxidharz beschichtet. (□个楼都用天然气供暖，大□地板涂有□氧□脂。)

Ein Sektionaltor gewährleistet die Zufahrt mit Transportern. (一个□合□确保运□□出的入口)

Das 1. OG wird über ein Treppenhaus mit Granitbelag erreicht. Hier befinden sich drei hochwertig ausgestattete Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 136 qm, 94 qm und 40 qm, mit überdachtem Balkon und Blick ins Grüne. Die Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung.

(可以通□□有花□岩表面的楼梯到达二楼。共有三套□家具的高品□公寓，每套公寓的建筑面□分□□□136平方米，94平方米和40平方米，并□有□□棚的阳台，可欣□□色景□。每个都公寓配有地暖。)

Die Kellerfläche mit separatem Zugang verfügt über ca. 217 qm, das EG bietet 393 qm Fläche und das 1.OG verfügt insgesamt über ca. 297 qm zuzüglich Balkon. (地下室面□□□217平方米，并且地下室有独立的入口。

一楼□393平方米，二楼□面□□□297平方米，另加一个阳台。)

Neuer Fassadenanstrich im August 2020. (2020年8月新粉刷了外□)

Auf der Dachfläche des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage installiert. (在建筑物的屋□上安装了光伏系□)

Die zweite Gewerbeimmobilie stammt vermutlich aus dem Baujahr 1928 mit Anbau 1957 und ist teilunterkellert. 第二座商□地□可能建于1928年，于1957年□行了□建，并□有部分地下室。

Im Kellergeschoss befinden sich Produktion, Umkleide- und Sozialräume.

Das Erdgeschoss ist in zwei Büroräume und Produktionsfläche aufgeteilt.

Im 1. OG befinden sich weitere Büroräume und Produktionsfläche.

Ein Treppenhaus sowie ein Lastenaufzug mit einer Tragkraft von 2 Tonnen verbinden die einzelnen Etagen miteinander.

在地下室有生□室，更衣室和社交室。一楼分□两个□公室和一个生□区域。在二楼□有其他□公室和生□区域。□有2吨□□的楼梯和□运□梯□接着各个楼□。

Die Hallen verfügen über große Fensterflächen, der Betonboden ist mit Epoxidharz beschichtet.

Beheizt wird die Gewerbeeinheit mit einem Hallengebläse, durchschnittlicher Jahresverbrauch beträgt 5000 Liter Öl.

Eine kürzlich installierte Klimaanlage sorgt für eine angenehme Umgebungstemperatur.

大□里都有大窗□，混凝土地板上涂有□氧□脂。商□□元房用大□□扇加□，年平均消耗油量□5000升。最近安装的空□系□可确保舒适的□境温度。

Die Kellerfläche beträgt ca. 298 qm, EG und 1.OG verfügen jeweils über ca. 547 qm. 地下室□298平方米，一楼和二楼每□□有547平方米。

Zweischichtbetrieb von 6:00 - 22:00 Uhr ist möglich.

Eine Übernahme der Metallbearbeitung wäre denkbar. Näheres bei konkretem Interesse.

(从早晨6点到晚上10点可以□行两班制操作。院内金属制造生□□□，如有需要也可以□□。)

Die Hoffläche mit überdachter Rampenandienung kann von LKW's bis 7,5t problemlos zum Be- und Entladen angefahren werden. (□重达7.5吨的卡□可□松□入□盖坡道的庭院区域，□行装卸。)

Auf der Dachfläche wurde ebenfalls eine Photovoltaikanlage installiert. (屋□上同□安装了光伏□□。)

- Auf dem Gelände stehen ausreichend
- Parkplätze und drei Garagen zur Verfügung (院子里有足□的停□位并□有三个□□。)
- Trafo mit Anrecht nach Absprache mit SWS
120 kVA vorhanden, zur Zeit werden 40 kVa genutzt (□□器目前是40千伏，可以和□力公司□商改至120。)
- Die Photovoltaikanlage auf beiden Gebäuden
erzeugt jährlich durchschnittlich 53.000 kWh. (□两座房屋上的所有光伏系□可以每年平均□□53000千瓦□。)
- Solarmodule für Heißwasser (□水系□由太阳能支持)
- Hof mit Drainagepflaster (院子里有排水路面)
- Dämmung und Aussendrainage der Kellerwände (地下室□□有□□和外部排水)
- Zisterne für Regenwasser (11.000 Liter) zur Grünflächenbewässerung (11000升的雨水蓄水池用于□化灌□)
- Öltank (unterirdisch) fasst 30.000 Liter (地下油箱可容□30000升油)

Lage 位置

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadtautobahn L141 in Richtung Solingen-Ohligs (Autobahn A3) und ist nur wenige Autominuten von der Autobahn A46 in Richtung Wuppertal und Düsseldorf entfernt.

□房□在Solingen-Ohligs (A3高速公路) 方向上□靠L141城市高速公路, 距伍珀塔□和杜塞□多夫方向的A46高速公路□数分□□程。

Sonstiges 其他

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Mitteilung des Verkäufers. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Alle unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt erstellt. An eventuellen Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Unsere Immobilienangebote sind stets freibleibend.

此上述□目中包含的所有信息我房□公司均不保□, □基于□方的通知。我□□本信息的完整性, 正确性和□事性不承担任何□任。

我□所有的演示文稿都□□精心□□。与所提供信息的任何偏差均不得附加任何□利。我□的房地□□价始□不具有□束力。

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte geben Sie dafür Ihren vollständigen Namen, Adresse und Telefon- bzw. Mobilfunknummer an.

Durch Absendung Ihrer E-Mail Anfrage an Immobilien Tanja Venek gestatten Sie ausdrücklich eine Kontaktaufnahme per Telefon, Post und Email und entbinden uns von dem derzeit geltenden Datenschutz- und Wettbewerbsrecht. Sollten Sie keine Werbung, Angebote und Informationen wünschen, bitten wir Sie uns das mitzuteilen.

我□很□意在一个参□□□中向您展示□物□, 并期待您的□□。□提供您的全名, 地址和□□或手机号□。

将您的□子□件□求□送□Immobilien Tanja Venek, 即表示您明确允□通□□□, □件和□子□件与我□□系, 并使我□脱离当前适用的数据保□和□争法。如果您不需要任何广告, □惠或信息, □告□我□。