

# BEZUGSFREIES GEWERBEAREAL ZUR REPOSITIONIERUNG ODER EIGENNUTZUNG

*Meerpfad 27-31, 56566 Neuwied*



# KEY-FACTS



Grundstücksfläche: ca. **17.479 m<sup>2</sup>**



Mietfläche: **ca. 9.737 m<sup>2</sup>**

Büro: 1.652 m<sup>2</sup>

Halle: 7.825 m<sup>2</sup>

Technik: 250 m<sup>2</sup>

Stellplätze: **133 Stück**



Vermietungsstand: **0 %**



Baujahre: **1970 - 1995**



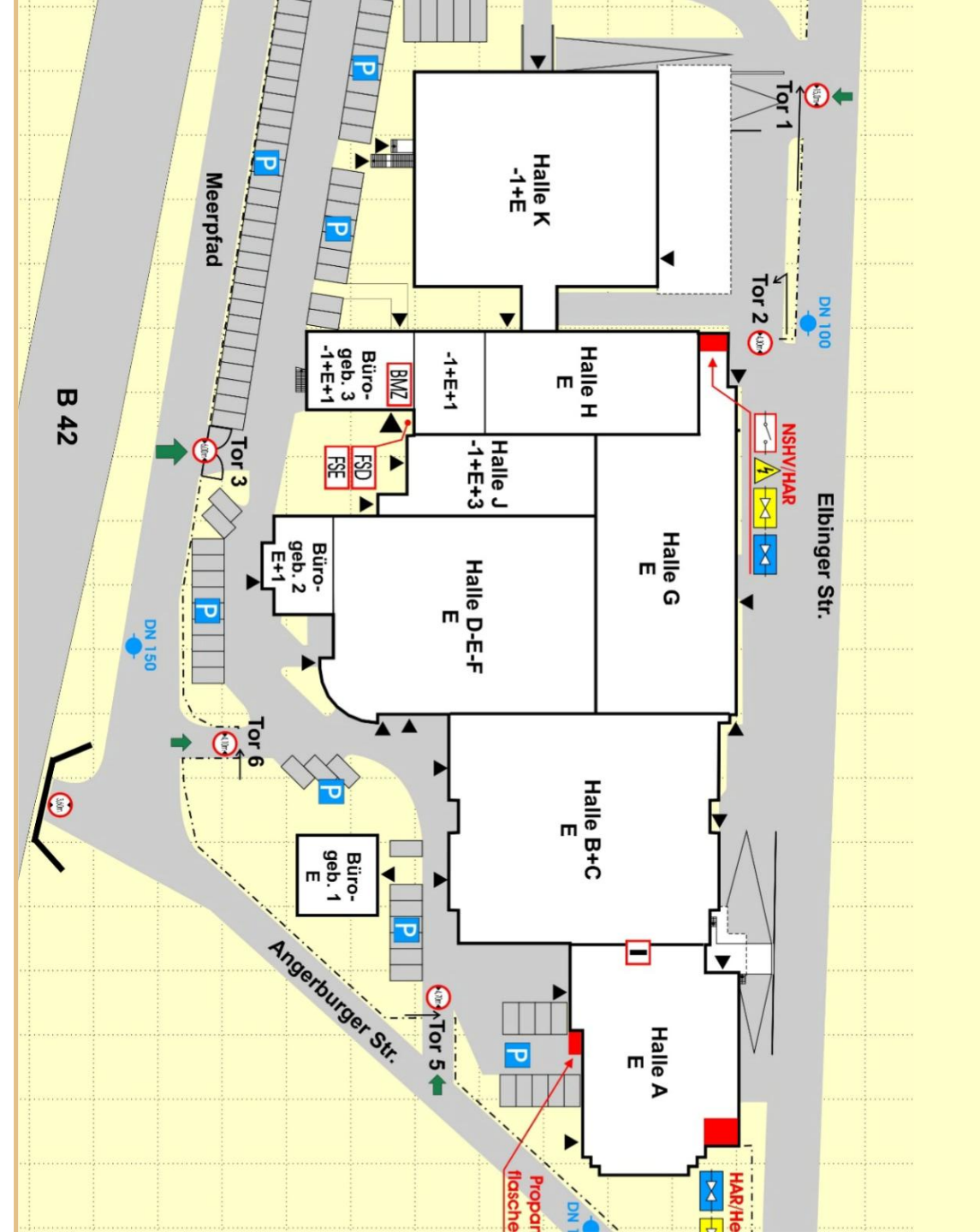
Gebäudezustand: Baujahresgemäß & nutzbar, **neues Dach in 2025**



Grundstückszufahrten: **4 Zufahrten**, gesichert mit Toren

# FLÄCHENÜBERSICHT

Gebäude	Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Geschosse [Anzahl]	Gebäudehöhe [m]
A	Lager	779	1	6,00
B	Lager	843	1	4,90
C	Lager	486	1	5,10
D	Lager	403	1	6,00
E	Lager	263	1	6,00
F	Lager	613	1	6,00
G	Lager	931	1	6,50
H	Lager	946	1	5,00
J	Lager	127	3 / 4	9,00 / 12,00
J	Büro	779	3 / 4	9,00 / 12,00
K EG	Lager	1.227	1	6,50
K UG	Lager	1.217	1	4,50
B I	Büro	135	1	5,00
B II	Büro	242	2	6,00
B III	Büro	496	2	6,00
	Technik	250		
<b>Gesamt</b>		<b>9.737</b>		



# MAKROLAGE

Adresse

Meerpfad 27-31, 56555  
Neuwied

Teilmarkt

Block

Auffahrt B42

700 m / 2 min

Autobahnauffahrt A48

7,4 km / 7 min

Hauptbahnhof/Zentrum  
Neuwied

4 km / 8 min

Hafen Andernach

10 km / 14 min

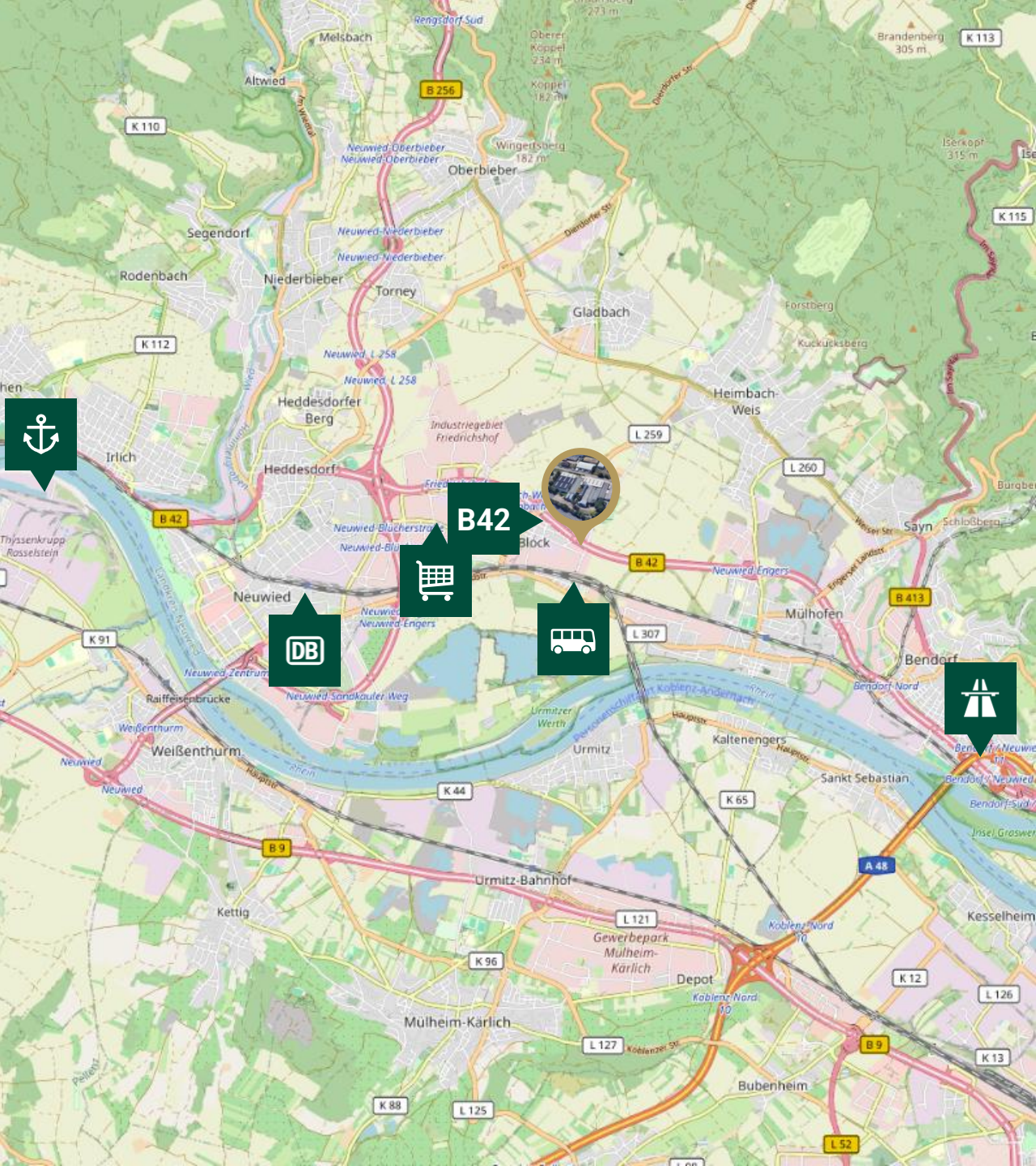
Supermärkte/Restaurants/  
Bäckereien

3 km / 5 min

Bus Linien

61/62/76/77/78/79/169

650 m / 9 min – zu Fuß





# PROJEKTIDEE 1

## *Repositionierung Gewerbepark*

- Aufteilung der Hallenflächen zur Erstellung eines gemischten Businessparks
  - Mögliche Mietpreise bei 5,00 (A-C), 5,50 (D-K), 6,00 (K EG) €/m<sup>2</sup>
  - Kostenpunkte durch Aufteilung inkl. Brandschutz, Tore & Boden bei schätzungsweise 1 Mio. €
- Kleinteilige Vermietung der Büroflächen in Kombination mit Hallenunits oder alleine als Business-Center
  - Mögliche Mietpreise nach gezielten TI-Maßnahmen zwischen 7,50 – 8,50 €/m<sup>2</sup>
- Zielgruppen:
  - Handwerker, Großhandel, Zulieferer, verarbeitendes Gewerbe, Last-Mile-Logistik, Light-Industrial-Nutzer
- Zielmiete: **600.000 – 700.000 €**
  - Oberes Ende der Spanne bei hoher Büroauslastung

# PROJEKTIDEE 2

## *Aktives Asset Mangement*

- Vermietung im aktuellen Zustand
  - Mögliche Mietpreise zwischen 3,50 (A-C), 4,00 (D-K), 6,00 (K EG) €/m<sup>2</sup>
  - Kalkulatorischer Puffer Anpassungskosten ca. 150.000 € (zb. Brandschutz, Medientrennung, Sanitär)
- Kleinteilige Vermietung der Büroflächen in Kombination mit Hallenunits oder alleine als Business-Center
  - Mögliche Mietpreise nach oberflächlicher Modernisierung zwischen 7,00 - 7,50 €
- Zielmiete: **500.000 – 580.000 €**





LAGEPLAN

# IMPRESSIONEN



HALLE K



HALLE E

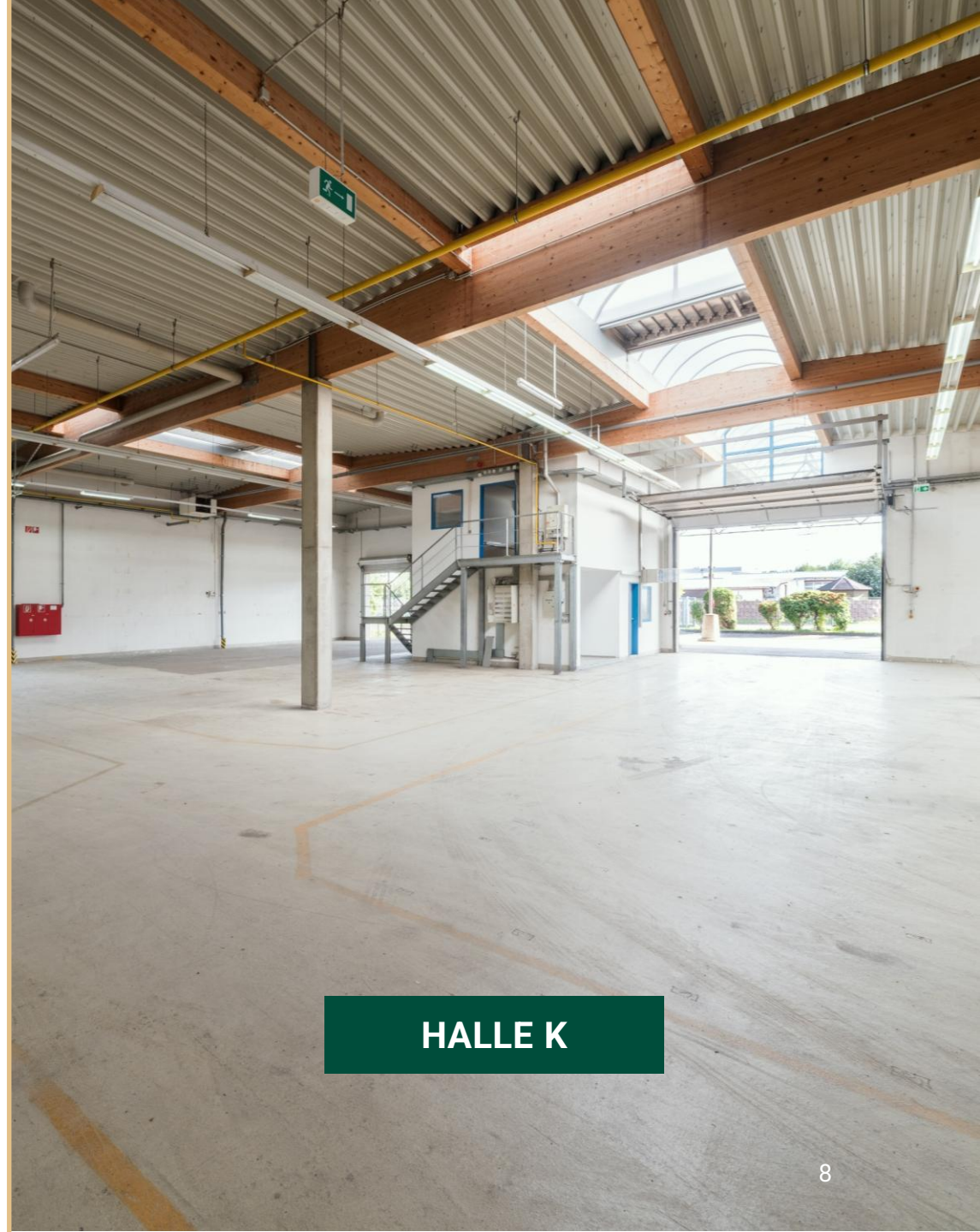
# IMPRESSIONEN



**HALLE D-J**



**HALLE A-C**



**HALLE K**



# PROZESS

> Deal-Type: Asset Deal

> Kaufpreisvorstellung: **6.100.000 €**

> Honorar: Dieses Objekt können wir Ihnen im Rahmen einer exklusiven Vermarktung provisionsfrei anbieten

# TEAM INVESTMENT I&L



Patrick Sohns  
Managing Partner Industrial &  
Logistics

Josef-Lammerting-Allee 18  
50933 Köln

+49 221 94740-340  
patrick.sohns@angermann.de



Paul Rieker  
Investment Manager

Josef-Lammerting-Allee 18  
50933 Köln

+49 221 94740-360  
paul.rieker@angermann.de



Alexander Wunderle  
Managing Partner Investment &  
Landlord Services

Josef-Lammerting-Allee 18  
50933 Köln

+49 221 94740-390  
alexander.wunderle@angermann.de



Leonie Hübschke  
Analyst Investment

Josef-Lammerting-Allee 18  
50933 Köln

+49 221 94740-310  
leonie.huebschke@angermann.de

ANGERMANN™

NRW GmbH