

Nahversorgungsimmobilie

Nahversorgungsimmobilie Wallenhorst

Niedersachsenstraße 1, 49134 Wallenhorst

Kaufpreis

2.100.000 €

Mietfläche

1.446,78 m²

Maklerprovision 2,5 % zzgl. MwSt.

Jahresnettokaltmiete: 220.320 €

Highlights

- ✓ Etablierter Nahversorgungsstandort mit hoher Sichtbarkeit und sehr guter Erreichbarkeit
- ✓ 100 % Vermietungsstand, keine kurzfristigen Leerstandsrisiken
- ✓ Jahresnettokaltmiete von 220.320 EUR p.a. mit Indexierung
- ✓ Kombination aus täglichem Bedarf (Drogerie) und preisorientiertem Non-Food-Einzelhandel erhöht die Standortfrequenz und Aufenthaltsdauer
- ✓ Zusätzliche Nachfrage aus Hollage, Lechtingen und Rulle ohne eigene Wettbewerbsstandorte
- ✓ Kaufpreisindikation 9,5-fache der Jahresmiete. Bruttoanfangsrendite ca. 10,5 %
- ✓ Asset Deal, strukturierte Vorbereitung, kurzfristige Umsetzbarkeit

Beschreibung

Vollvermietete gewerbliche Nahversorgungs- und Fachmarktimmobilie in zentraler Ortskernlage von Wallenhorst (Niedersachsen). Das Objekt ist langfristig an zwei bundesweit etablierte Filialisten vermietet und übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die Gemeinde Wallenhorst sowie die angrenzenden Ortsteile Hollage, Lechtingen und Rulle. Der Verkauf erfolgt als Asset Deal, eine kurzfristige Umsetzung ist möglich.

Objektdetails

Nutzung Gewerblich	Objektart Nahversorgungsimmobilie
Mietfläche 1.446,78 m²	Baujahr 1996
Jahresnettokaltmiete 220.320 € p.a.	Vermietungsstand 100 %
Ø-Miete 12,69 €/m² / Monat	Bruttoanfangsrendite 10,49 %
Kaufpreisfaktor 9,5-fach	Nutzungsart 3 Läden (EG), 58 Wohnungen (OG), Tiefgarage
Eigentumsform Teileigentum (MEA 245,413/1.000)	Eigentumsanteil rechnerisch ca. 1.411,0 m²
Sanierung 2017/2018	Stellplätze 90 Tiefgaragenplätze + 37 Parkplätze (öffentlich)

Energieausweis

Art	Kennwert	Effizienzklasse
Verbrauchsausweis	68,7 kWh/(m²·a)	B

Energieträger

Gas

Lage

Die Gemeinde Wallenhorst liegt im geografischen Mittelpunkt des Landkreises Osnabrück (Niedersachsen), rund 7 bis 10 km nördlich der Großstadt Osnabrück und gehört funktional zum erweiterten Einzugsgebiet der Großstadt. Die verkehrliche Erschließung ist überdurchschnittlich gut mit einem direktem Anschluss an die A1, die B68 und den Stichkanal Osnabrück. Wallenhorst grenzt an Bramsche, Belm und Lotte (NRW). Die Gemeinde zählt rund 23.500 Einwohner.

Wallenhorst ist als Speckgürtelgemeinde von Osnabrück geprägt durch: einen hohen Anteil an Doppelverdiener Haushalten, überdurchschnittliche Wohneigentumsquote, stabile Erwerbsstruktur. Die Kaufkraft liegt leicht über dem Kreisdurchschnitt. Ein moderater Kaufkraftabfluss nach Osnabrück ist vorhanden, betrifft jedoch überwiegend nicht tägliche Bedarfssegmente. Für Nahversorgung, Drogerie und preisorientierten Non Food Einzelhandel verbleibt ein stabiler lokaler Nachfragekern.

Wettbewerb

Einzugsgebiet – Hollage, Lechtingen und Rulle

Die Ortsteile Hollage, Lechtingen und Rulle verfügen über keine eigenständigen markenprägenden Drogerie- oder Textilstandorte. Die Kaufkraft aus diesen Bereichen orientiert sich daher überwiegend zum Wallenhorster Zentrum und sekundär zur Stadt Osnabrück. Insbesondere Hollage mit rund 9.000 bis 9.500 Einwohnern stellt dabei das größte zusätzliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet dar.

Gesamtbewertung

Der Standort Wallenhorst Zentrum zeichnet sich durch eine sehr geringe Wettbewerbsintensität im Drogerie- und Non-Food-Segment sowie eine klare Versorgungsfunktion für ein erweitertes Einzugsgebiet aus. Die dort ansässigen Filialisten verfolgen eine langfristig ausgerichtete Standortstrategie, und der nachhaltige Nutzungsmix sorgt für eine stabile Kundenfrequenz. Damit erfüllt der Standort die Kriterien eines langfristig tragfähigen Nahversorgungs- und Fachmarktstandorts mit geringer Substitutions- und Kannibalisierungsgefahr.

Bilder









Kontakt



Ihr Ansprechpartner

Hartmut Licher

Geschäftsführer & Immobilienmakler

Telefon +49 (0) 175 4486906

hartmut.licher@hpl-consulting.de

Objekt-ID: 26-0901

Online ansehen

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Zwischenverkauf vorbehalten.