

# FALLSTUDIE Essen

Im Teelbruch 106, Essen

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Lage:                           | Essen (Kettwig)                  |
| Baujahr:                        | 1994                             |
| Modernisierung:                 | keine                            |
| Grundstücksgröße:               | ca. 4.231 m <sup>2</sup>         |
| Gewerbefläche (GE):             | ca. 6.438 m <sup>2</sup> (100 %) |
| Wohnfläche (W):                 | - (0 %)                          |
| Vermietbare Fläche:<br>(gesamt) | ca. 6.438 m <sup>2</sup> (100 %) |



Das Büro- und Verwaltungsgebäude liegt im etablierten Gewerbegebiet Im Teelbruch in Essen-Kettwig. Die kreisfreie Stadt Essen liegt mit ihren rund 580.000 Einwohnern im Zentrum des Ruhrgebiets und zählt zu den einwohnerstärksten Städten Deutschlands. Sie untersteht dem Regierungsbezirk Düsseldorf und bildet eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Stadtteil Kettwig liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A52 und in etwa 5 km Entfernung zum Autobahnkreuz Breitscheid, an dem die A3 Richtung Süden nach Köln und in Richtung Norden nach Oberhausen führt. Die Verkehrsanbindung zum Wirtschaftsraum „Metropole Ruhr“ ist ideal. Über den Regionalverkehr ist Kettwig innerhalb von 30 Minuten an das nationale Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Der Flughafen Düsseldorf International ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen.

## Wertsteigerung durch aktives Asset Management

| Situation Ankauf  | ➔ | Asset Management   | ➔ | Situation aktuell  |
|---|---|--|---|--|
| Art: Bürokomplex<br>Ankaufsjahr: 9/2007<br>Leerstand (GE): 75 %<br>Leerstand (W): -<br>Nettokaltmiete: EUR 217.568 p. a. (gesamt) |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Objekt wurde aus der Zwangsversteigerung gekauft.</li> <li>Durch aktive Vermietungsmaßnahmen konnte ein neuer Hauptmieter gefunden und somit der Leerstand erheblich reduziert werden (ca. 38 % der gesamten vermietbaren Fläche).</li> <li>Laufzeit des Mietvertrages: 10 Jahre</li> </ul> |   | Art: Bürokomplex<br>Stand: 10/2009<br>Leerstand (GE): 28 %<br>Leerstand (W): -<br>Nettokaltmiete: EUR 449.119 p. a. (gesamt) |