

Industriestrasse 45, 4542 Luterbach, Schweiz

Gewerbeobjekt am perfekten Standort mit 5.33% Netto-Rendite!

riesiges Raumangebot



Auszug per 05.07.2023



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Lager



Verkaufspreis
CHF 9'000'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Baujahr
1999

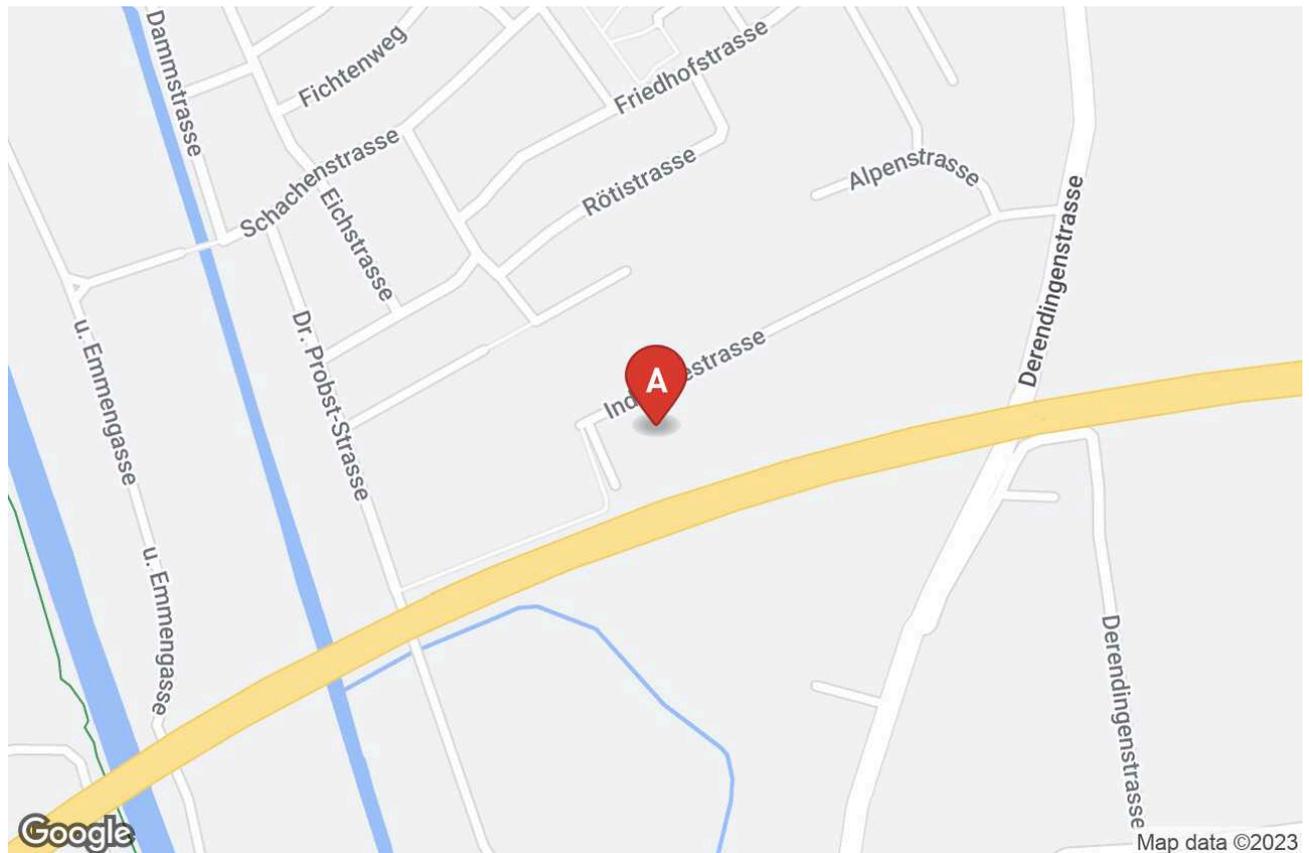


Referenz-Nr.
3300

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Objektbeschreibung	04
Details	09
Impressionen	10
Dokumente	20
Tragbarkeitsrechnung	28
Kontakt	29

Lage



Industriestrasse 45, 4542 Luterbach, Schweiz

Objektbeschreibung



Luterbach

Lage

Sehr zentral nur 5 km von der Autobahnverzweigung Luterbach (A1 Bern-Zürich/ A5 Solothurn-Biel) und nur 3 km vom Autobahnanschluss (A5) Solothurn Ost entfernt.

Eine optimale Lage für die Mieter da die Liegenschaft von der Autobahn gut sichtbar ist und sich einem breitem Publikum präsentieren kann.

Die Liegenschaft bietet einem Gewerbetreibenden, einer Handels-oder Produktionsfirma grosszügige Flächen für rationale und effiziente Arbeitsvorgänge.

Total Mietzinseinnahmen pro Jahr für Bruttogeschossfläche, Parkplätze und Umgebung CHF 480'000.- (exkl. Nebenkosten und MwSt.)

Nettorendite von 5.33% !

GIS-Informationen zum Grundstück:

Grundstücks-Info

Renditeobjekt 1 (YouTube)

<https://youtu.be/jsFqB7LKI6Q>

Renditeobjekt 2 (YouTube)

<https://youtu.be/r7htpFCSCis>

Renditeobjekt 3 (YouTube)

<https://youtu.be/Linq5pREDrc>

Die gegebene Raumhöhe von bis zu 7.14 m (Säulenraster primär 11x11 m/sekundär 5.50x 5.50 m) zusammen mit einer Bodenbelastbarkeit von bis zu 1500 kg/m² im Erdgeschoss lassen viele Nutzungsmöglichkeiten zu.

Das Raumangebot

Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von 4610 m²

Erdgeschoss BGF 3978 m²

- Haupteingang/Personaleingang
- Empfangsbereich
- Kunden WC
- Garderoben Damen und Herren mit WC-Anlagen und Duschen
- diverse Büroräume (Gross-und Einzelbüros)
- Archiv
- Aufenthaltsraum mit Küche und Aussensitzplatz
- diverse Technikräume für Elektro/Wasser
- 3 Hallen für Montage/Fertigung/Hochregallager etc.
- Pissoir-Anlage
- 5 Räume mit Fenstern als Labor/Büro nutzbar
- 1 Raum innenliegend ohne Fenster nutzbar als Lager/Labor
- 1 Raum innenliegend mit Fenster und Kühlung
- Büro Elektromonteur innenliegend mit Fenster
- Druckluft/Kompressionsraum
- gedeckte Anlieferung

Obergeschoss BGF 632 m2

- diverse Büroräume (Gross-und Einzelbüros)
- unterteilbares Sitzungszimmer
- WC-Anlagen für Damen und Herren
- Serverraum
- Heizungsraum
- Lüftungsraum
- Lager-/Estrichraum
- Haustechnik

Aussenbereich

- Aussensitzplatz für Mitarbeiter
- gedeckter Unterstand für Raucher
- gedeckter Veloabstellplatz
- gedeckte Anlieferung für LKW
- Containerplatz
- 93 Parkplätze

Gebäudeerschliessung/Infrastruktur

Hauseingang

- das Gebäude verfügt über 1 Kundeneingang sowie 1 Personaleingang und mehrere Notausgänge
- Sonnerie mit Türöffner beim Haupteingang
- Briefkastenanlage bei Personaleingang
- Schliessanlage System KABA gewährt dem Mieter Zutritt ins Gebäude sowie zu den Mietflächen und der Briefkastenanlage

Warenanlieferung

- ebenerdige Anlieferung mit Vordach und 2 Falttören auf der Südseite des Gebäudes

Innenausbau

- diverse Kranbahnen 250-500 kg
- 2 Flaschenzüge 250-1000 kg
- Kompressions-Lüftungsanlage sowie Klimageräte

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!

Details

Hauptangaben

Nutzung
Gewerbe

Objektart
Lager

Verfügbar ab
ab sofort

Baujahr
1999

Hallenhöhe
7 m

Referenz-Nr.
3300

Parzellen-Nr.
2075

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 9'000'000.-

Energie

Wärmeerzeugung
Gasheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

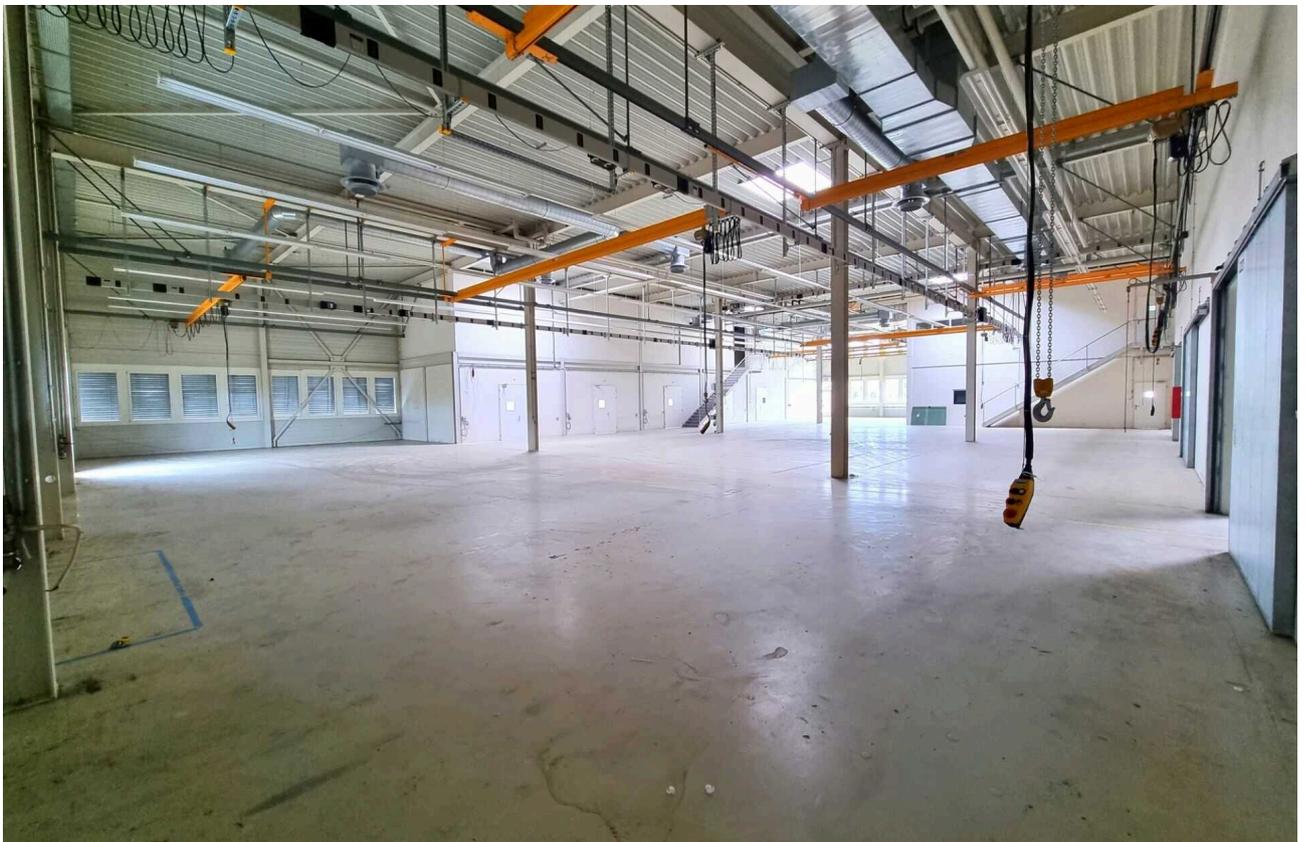
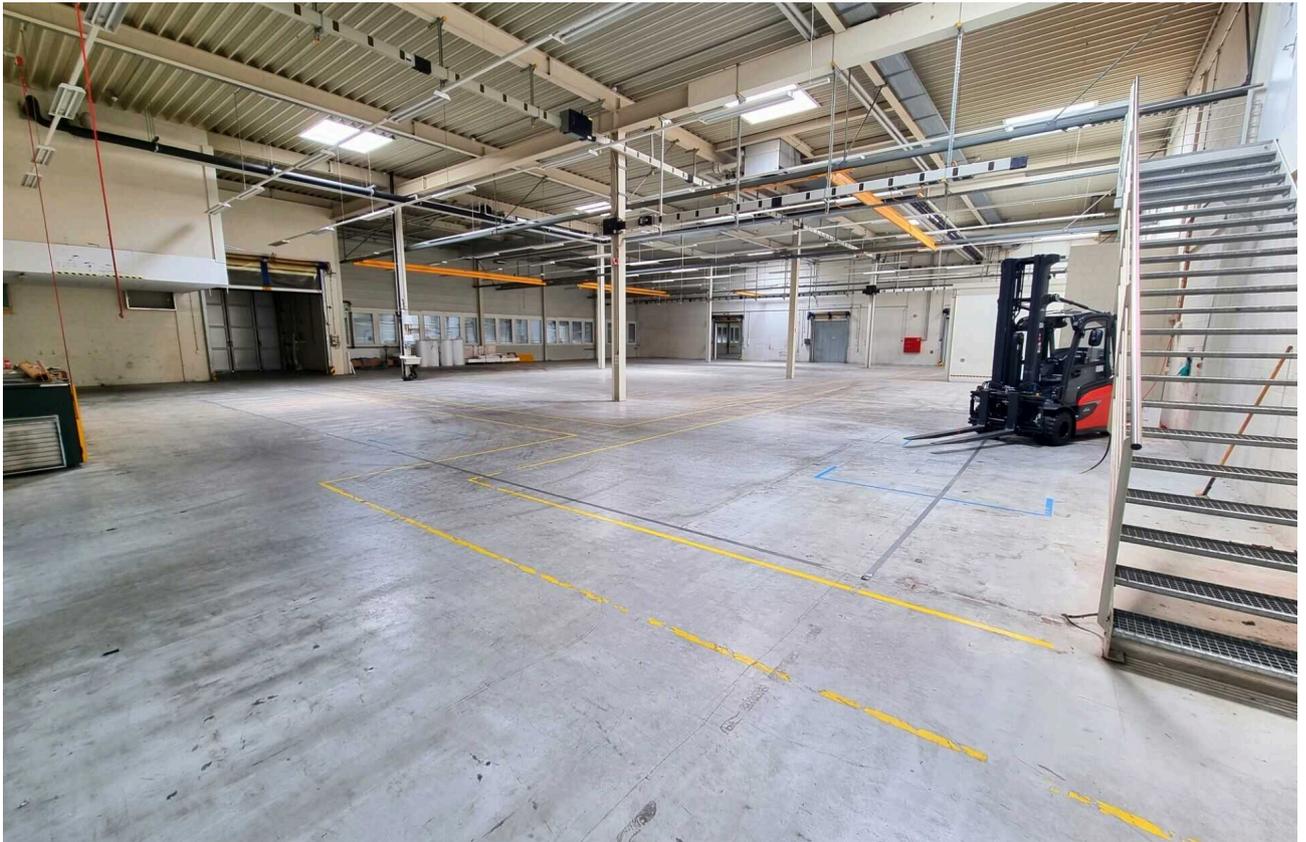
Flächen/Volumen

Bruttogeschossfläche
4'610 m²

Grundstücksfläche
9'054 m²

Impressionen

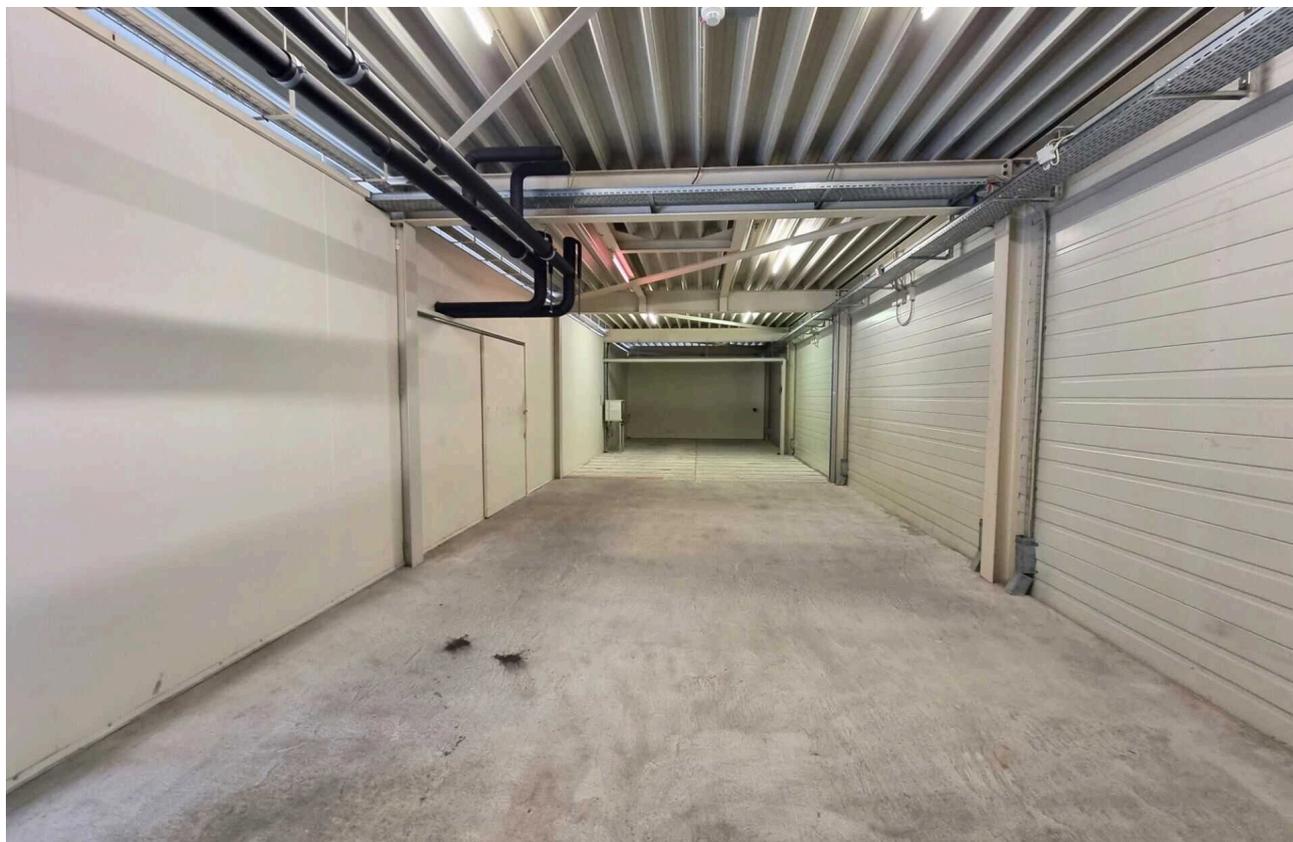




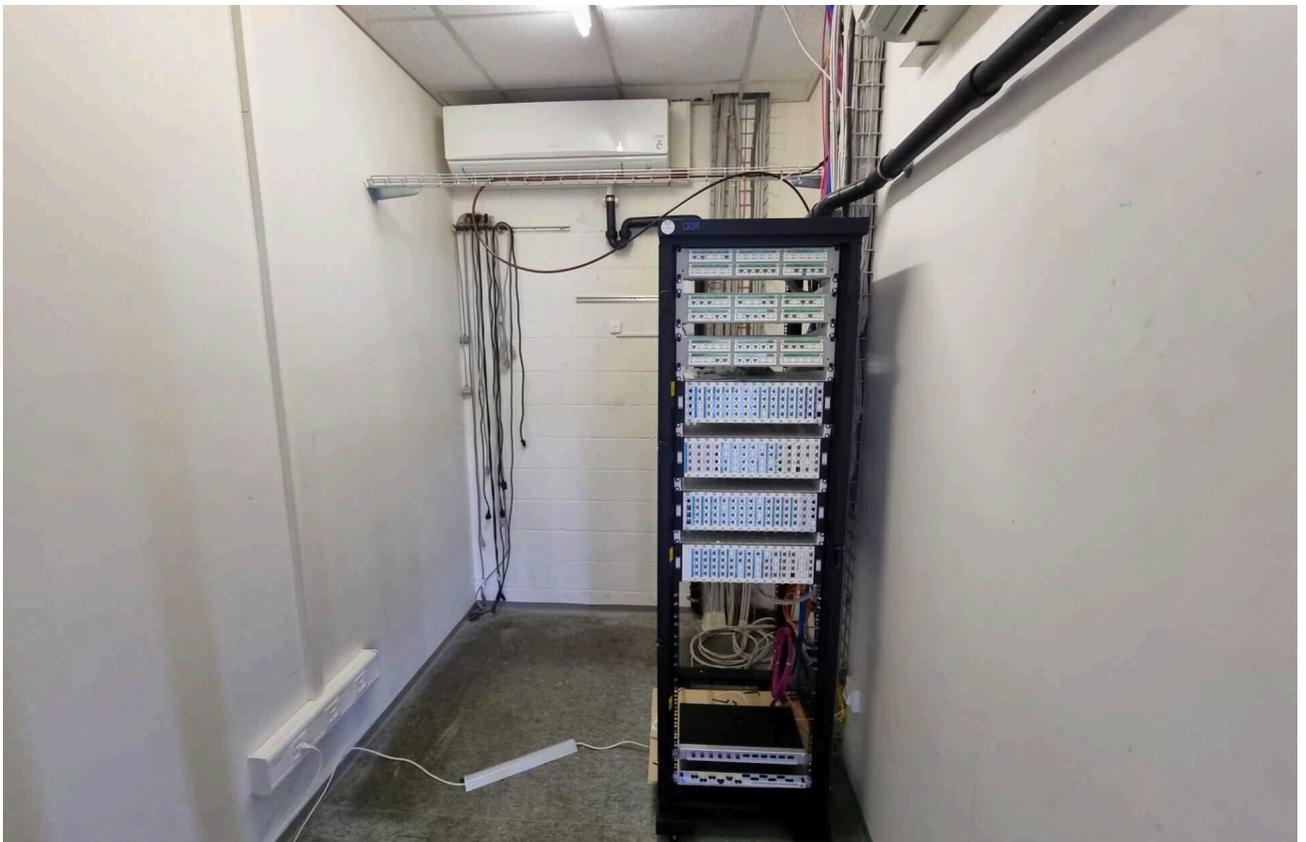














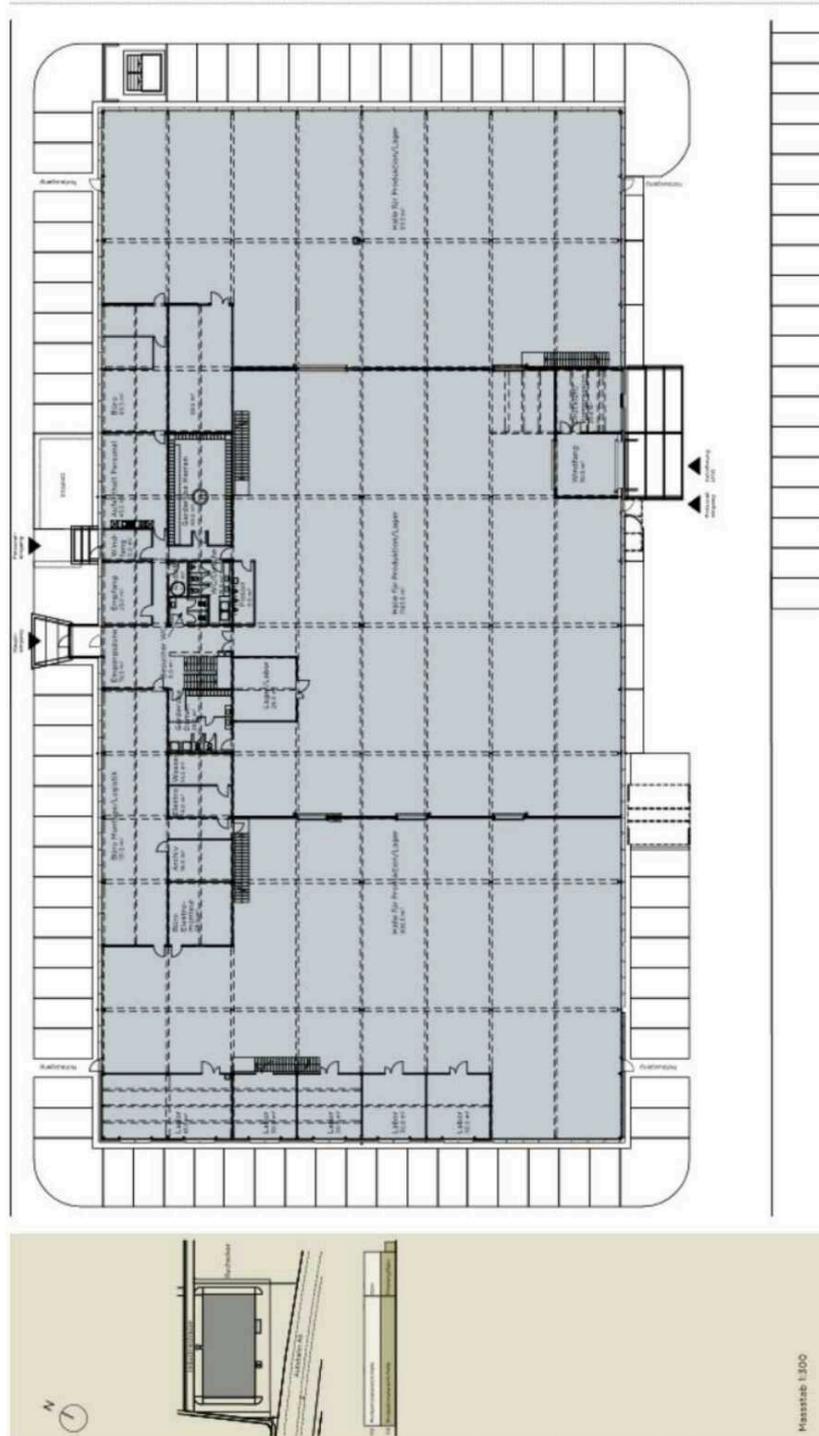


Dokumente

Erdgeschoss

Erdgeschoss

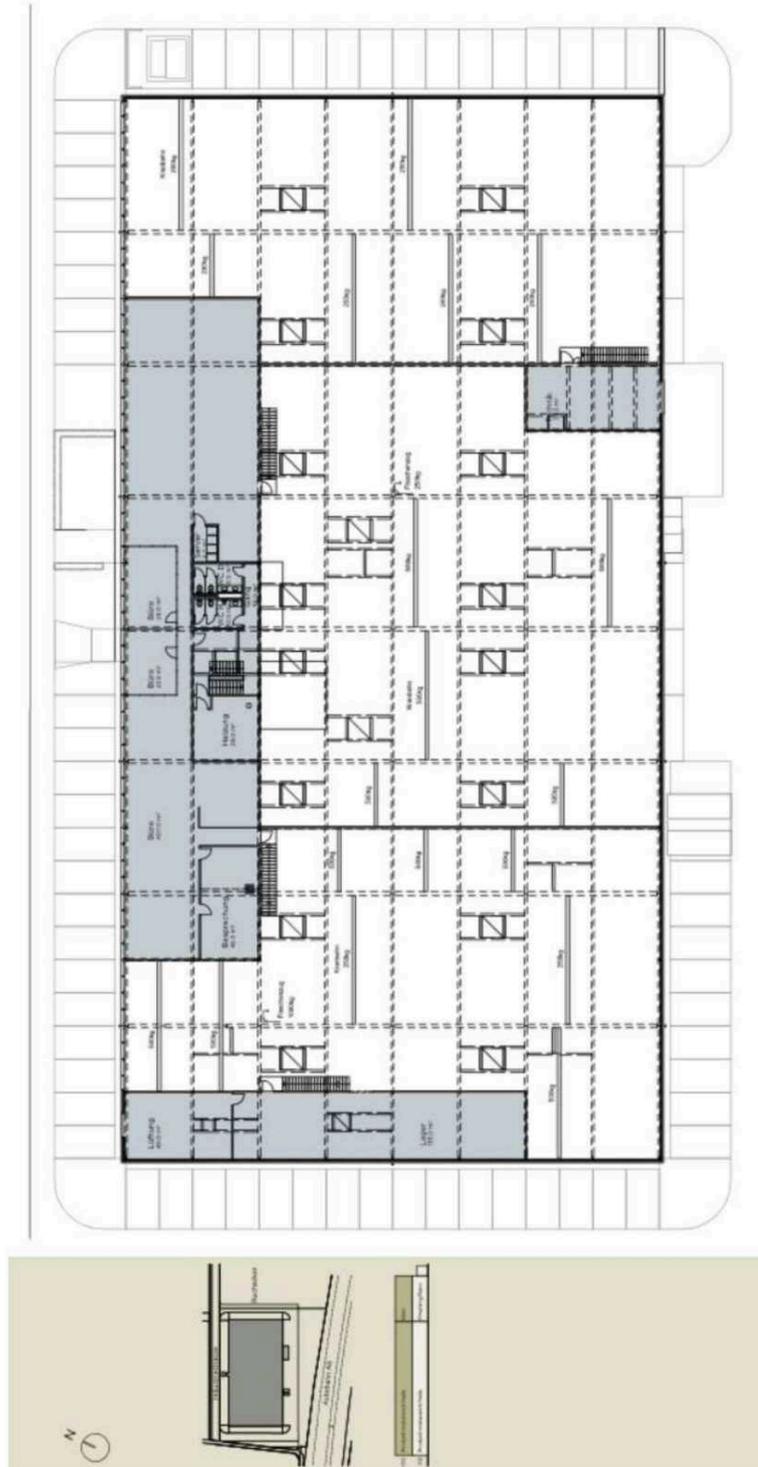
Erdgeschoss BGF 3978 m2



Obergeschoss

Obergeschoss

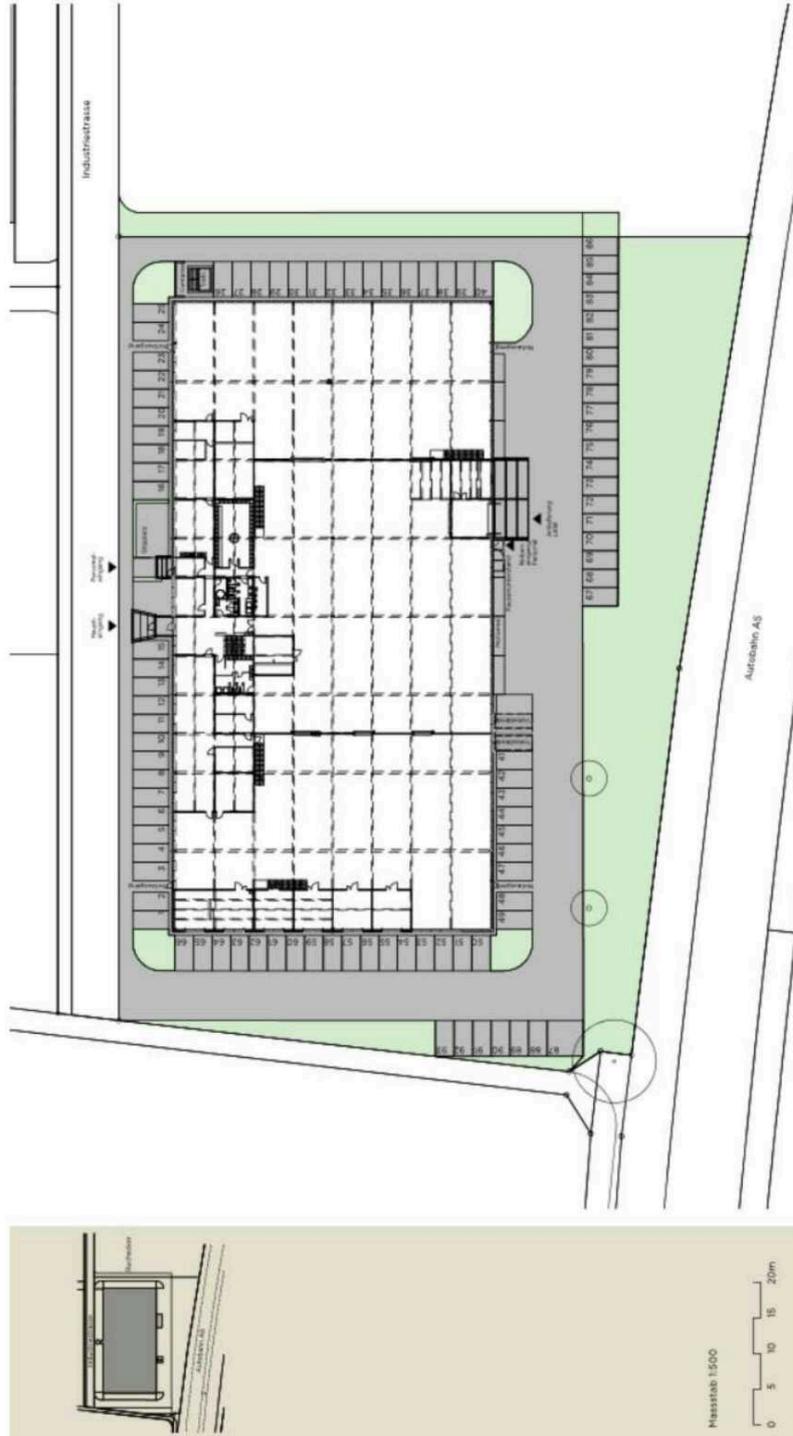
Obergeschoss BGF 632 m²



Umgebung

Umgebung

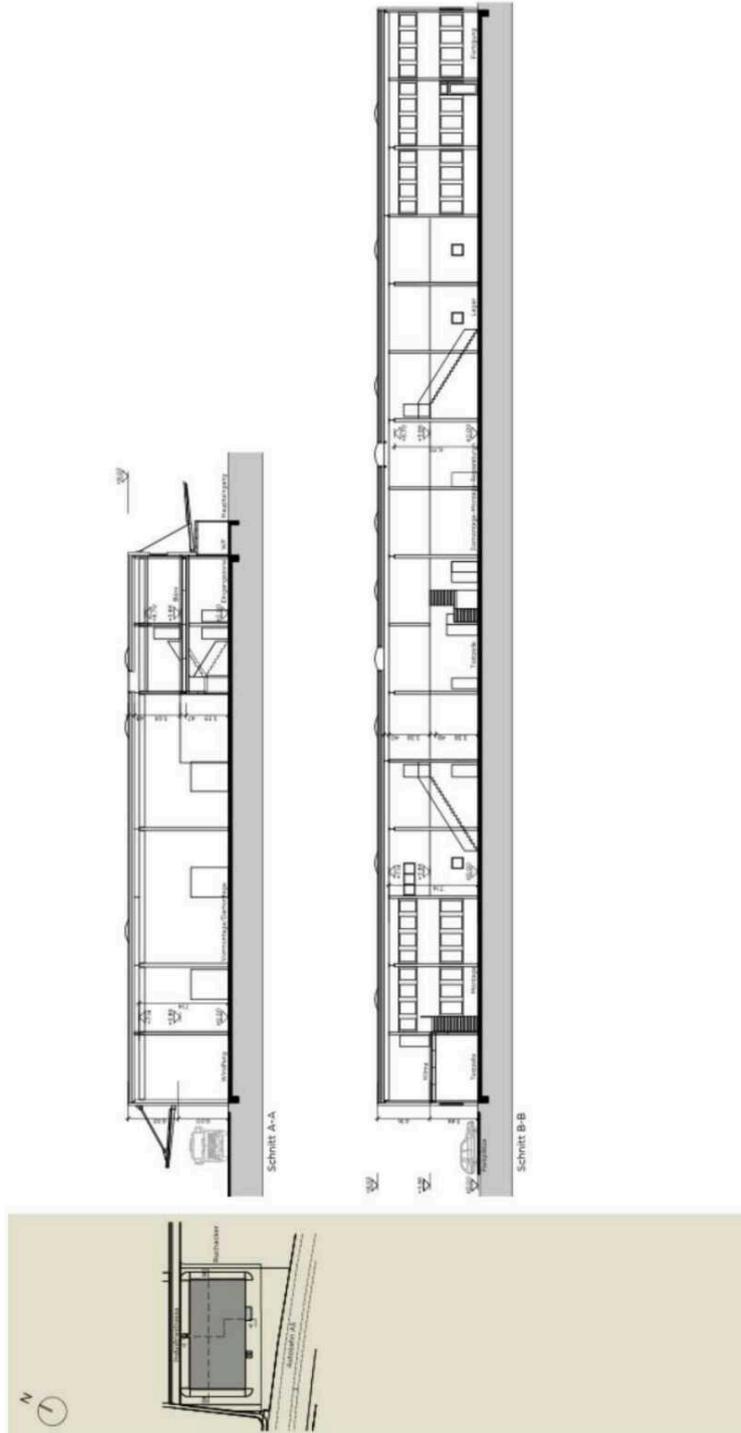
Umgebung



Schnitte

Schnitte

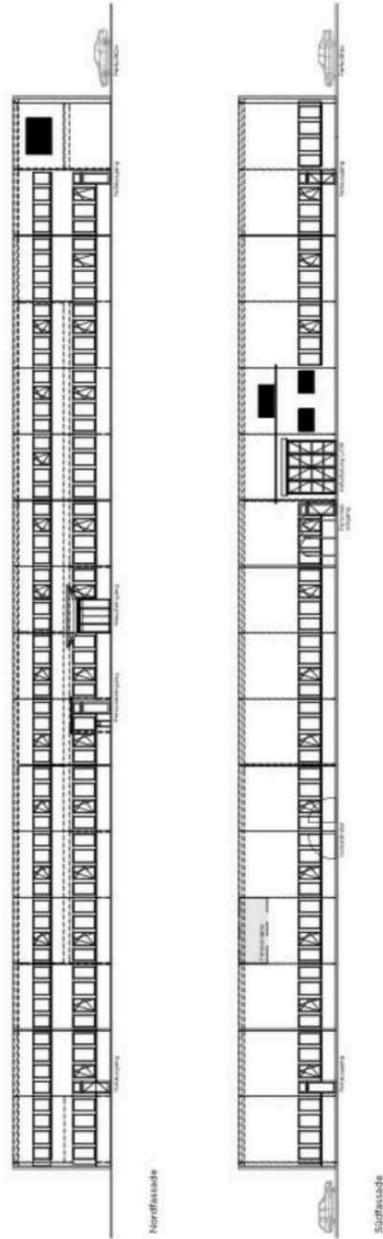
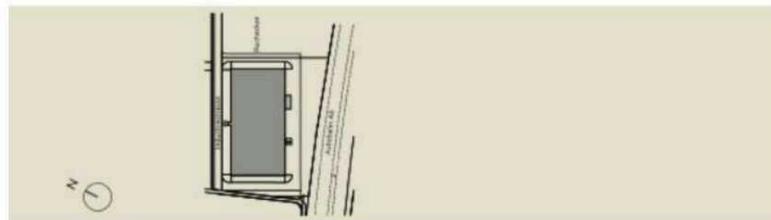
Schnitte



Nord/Süd Fassade

Nord/Süd Fassade

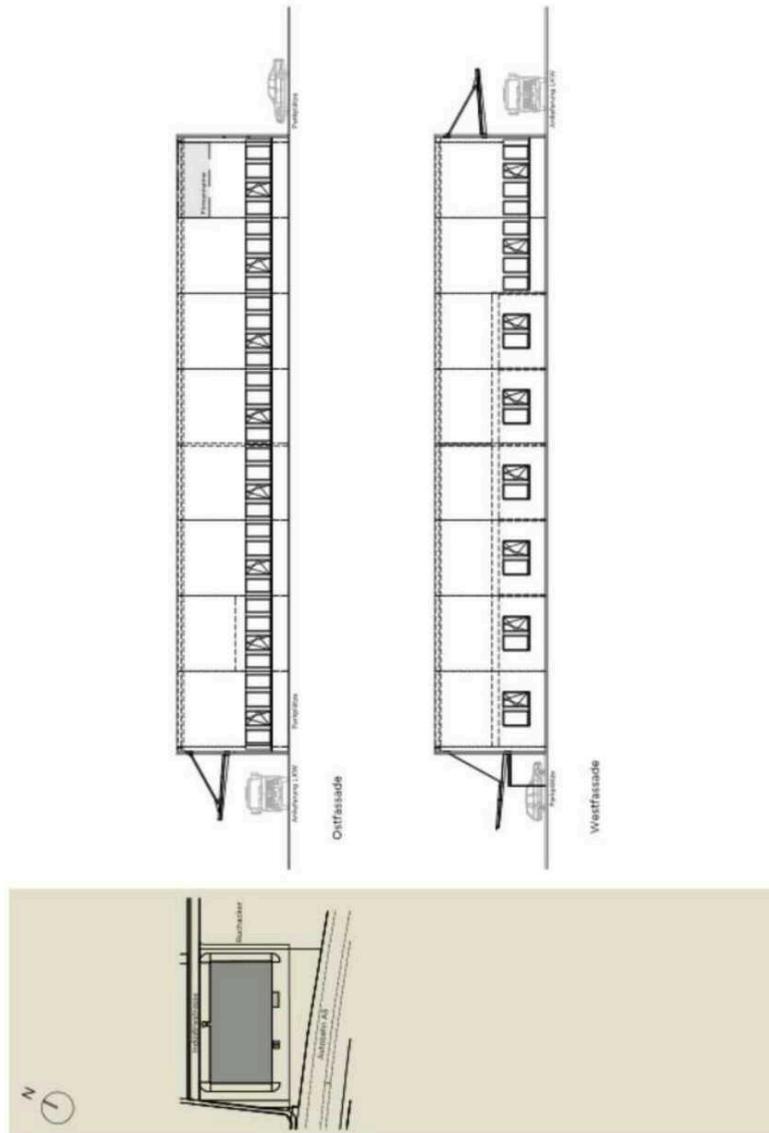
NORD/SÜD FASSADE



Ost/West Fassade

Ost/West Fassade

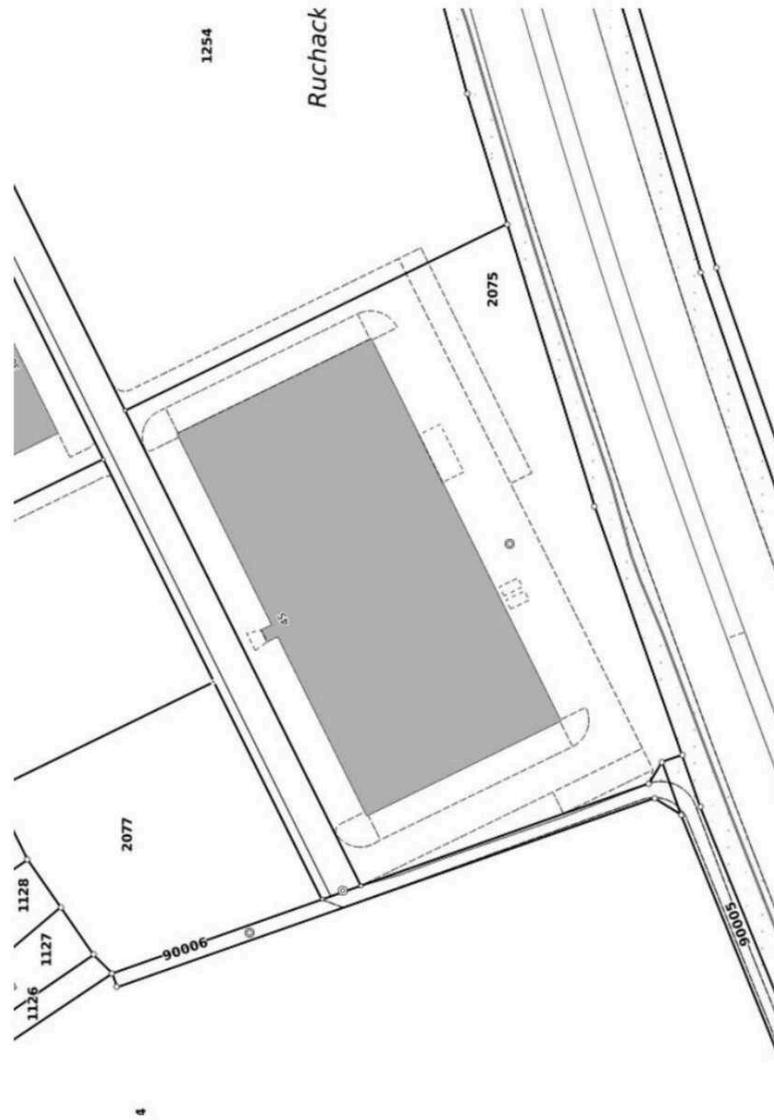
OSTWEST FASSADE



Parzelle

Parzelle

Parzelle 2075 mit 9015 m2



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	9'000'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	7'200'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	6'000'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	1'200'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	1'800'000.–			20.00%
Kosten		44'167.–	530'000.–	
Zinsen		30'000.–	360'000.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		6'667.–	80'000.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		7'500.–	90'000.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		132'500.–	1'590'000.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoworldswiss GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontakt

Ihre Ansprechperson

Thomas & Christine Liptay

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



Firmendaten

Immoworldswiss GmbH

Klostergasse 27

4464 Maisprach

www.immoworldswiss.ch