

Moderne Gewerbeimmobilie Hallen- & Büroflächen Schüttorf -A30/A31

Miete 4.250 € Netto Monat

- **Art Mieten**
- **Objektart** Lager, Hallen & Produktion
- **Etage** 2
- **Verfügbar ab** März 2026
- **Baujahr** 2023
- **Nebenkosten** 1.500 €
- **Monatsmiete für Gesamtfläche** 4.250 €
- **Kautions** 10.000 €
- **Starkstrom**
- **Klimaanlage**
- **DV-Verkabelung**
- **Parkplätze vorhanden**
- **Stufenloser Zugang**
- **Küche**

Standort Beschreibung

Moderne Gewerbehalle mit Bürotrakt in Schüttorf

Objektdaten

- Objektart: Gewerbehalle mit Bürotrakt
- Baujahr: 2023
- Grundstücksfläche gesamt: ca. 3.450 m²

**Zur Nutzung zur Verfügung: ca. 1.700 m² (Hälfte des Grundstücks)

- **Vermietbare Fläche (Hintere Hälfte des Objekts)**
 - **Produktions-/Lagerhalle: ca. 625 m²**
 - **Büroflächen: ca. 200 m² (auf zwei Etagen)**
 - Innenhöhe Halle: ca. 6 m
 - Zustand: Neuwertig / hochwertig ausgestattet
-

Objektbeschreibung

Die 2023 fertiggestellte Gewerbeimmobilie liegt im etablierten Industriegebiet von Schüttorf, nur unweit des Autobahnkreuzes. Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 3.450 m²; zur Vermietung steht die hintere Hälfte mit ca. 1.700 m² Grundstücksfläche zur eigenständigen Nutzung. Die Immobilie überzeugt durch moderne Bauqualität, funktionale Raumkonzepte und hochwertige technische Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Unternehmen mit logistischen, produzierenden oder gewerblichen Anforderungen.

Gebäudeaufteilung

Das Gesamtgebäude umfasst:

ca. 1.250 m² Lager-/Produktionshalle & zwei Bürotrakte mit insgesamt ca. 400 m²

Die angebotene Einheit entspricht der hinteren Hälfte des Objekts und ist baulich klar getrennt.

- Trennung der Halle durch eine Brandschutzwand
- Separate Nutzungseinheit
- Eigene Andienung

Details:

- Großzügige, nahezu stützenfreie Hallenkonstruktion
 - Vier elektrische Sektionaltore
 - Flexible Nutzung für Lager, Produktion oder Logistik
 - Anpassbare Innenaufteilung
-

Technik & Ausstattung

- Moderne Energietechnik und Wärmedämmung
 - Klimatisierte Büroflächen (Heizen & Kühlen)
 - Kraftstromanschlüsse
 - Schwerlastgeeignete Außenflächen, für Sattelzüge
 - Großes elektrisches Zufahrtstor
 - Komplett eingezäuntes Grundstück mit Schiebetor
-

Außenanlagen

- Robuste Pflasterung für Schwerlastverkehr
 - Rangier- und Stellflächen
 - Separater Grundstücksbereich für den Mieter
 - Gesicherter Zugang
-

Lage

Die Immobilie liegt im etablierten Industriegebiet von Schüttorf mit direkter Nähe zum Autobahnkreuz und hervorragender Verkehrsanbindung.

Nutzungsempfehlung, Geeignet für:

- Produktionsbetriebe
 - Logistikunternehmen
 - Handwerksbetriebe
 - Maschinenbau
 - Großhandel
 - Service- und Montagebetriebe
-

Zusammenfassung

- ✓ Neubauqualität (2023)
 - ✓ 625 m² Hallen- und 200 m² Bürofläche
 - ✓ Ca. 1.700 m² Grundstücksanteil
 - ✓ Sehr gute Verkehrsanbindung
 - ✓ Hochwertige Ausstattung
 - ✓ Schwerlastfähig und gesichert
-

Provision / Maklerkosten

Die Maklerprovision beträgt netto 3 Monatsmieten zzgl. 19% MwSt. und ist vom Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zu tragen.



Real Estate & Investments



SEBASTIAN® eK +49 (0)172-5301049
Losserstraße 164 info@sebastian.ag
48599 Gronau (D) sebastian-invest@gmx.net

Sebastian Krommendijk
Dipl. Kaufmann CEO

www.sebastian.ag













