



Офисный комплекс с высокой доходностью (7,58%) с государственным органом в качестве основного арендатора

Цена	€ 17'500'000
Страна	Германия
Город	Висбаден
Категория	Офис
Код объекта	В-175
Площадь, м ²	15000
Участок, м ²	11000
Последний ремонт	2022
Доходность	7.6 %

Информация о недвижимости

- Сдан в аренду
- Большая парковка
- Меблирован и оборудован
- Продажа акций
- Продажа активов

Крупный офисный комплекс с высокой доходностью (7,58%) с государственным органом в качестве основного арендатора.

Ключевые данные.

- Площадь участка: 11 000 м²
- Тип здания/Год постройки: инвестиционный объект/ 1976
- Полезная площадь / число помещений / парковочных мест: примерно 15 000 м² / примерно 400 / примерно 98

(включая 3 для людей с ограниченными возможностями)

- Отопление: центральное газовое отопление
- Доступность: по запросу

Объект недвижимости.

Объект представляет собой бывшую реабилитационную клинику класса люкс (бетонное строение с 80 мм стиропорной изоляцией), непрерывно модернизируемую с 2012 года:

- 2014: полная реконструкция крыши
- 2015/16: новое газовое отопление, вентили и насосы
- 2016: современная система пожарной сигнализации и концепция противопожарной безопасности; северный корпус как общежитие для беженцев (примерно 135 комнат, по 24-27 м² каждая)
- 2021/22: преобразование южного корпуса в современные офисы (оптоволоконная связь, водопровод, внутренняя изоляция); переоборудование кухни
- Полностью безбарьерный доступ с новыми внешними помещениями

Потенциал для расширения (неиспользуемая площадь, примерно 3 500 м²):

- южный корпус: 4-й-6-й этажи (по 700 м² каждый), 7-й этаж (пентхаус/администрация, 600 м²)
- северный корпус: бывшее кафе + терраса (600 м²)

1-й подвал: зона отдыха с бассейном/сауной (1 000 м²).

Пристройка (общежитие для медсестер, примерно 750 м²): 20 квартир (по 20-30 м²) + 2 квартиры (85 м²), полностью сданы в аренду (фиксированная аренда через центр занятости).

Структура арендаторов.

Основной арендатор: Муниципалитет (общественное использование, стабильные платежи).

