WERKPARK KIERSPE

XXL-GARAGEN, LAGER & BÜROS

expert Baupartner24 A Family Company

Ein Projekt von
expert Baupartner24 GmbH &
REVILA Immobilien GmbH
Vertrieb: FALC Immobilien Overath

Eigentum statt Miete:
Investieren Sie in den Zukunftsmarkt **Selfstorage**

Baustart Frühjahr 2026 ✓

Eigene Grundbücher ✓

Ca. 5 % Rendite ✓



Osemundstraße 5 • 58566 Kierspe

Projekt auf einen Blick

Eigentumseinheiten mit eigenem Grundbuch – flexibel nutzbar & leicht vermietbar

Modern & solide gebaut
Isolierte Einheiten in hochwertiger Bauweise (Systembau).

24/7 Zugang
Jederzeit begehbar – ideal für Gewerbe und private Nutzer.

Sicherheit
Videoüberwachung, Beleuchtung und eingezäuntes Grundstück.

Verkehrsgünstige Lage
Kierspe, Osemundstraße 5 – gute Sichtbarkeit & Anbindung.

Flexible Ausstattung
Sonderausstattungen möglich (z.B. zweite Ebene).

Vermietung optional mit Verwaltung
Geringer Aufwand – auf Wunsch inkl. Verwaltungsservice.

Kaufpreise ab 78.900 €*

Mietrendite: ca. 4,55–5,42 %*



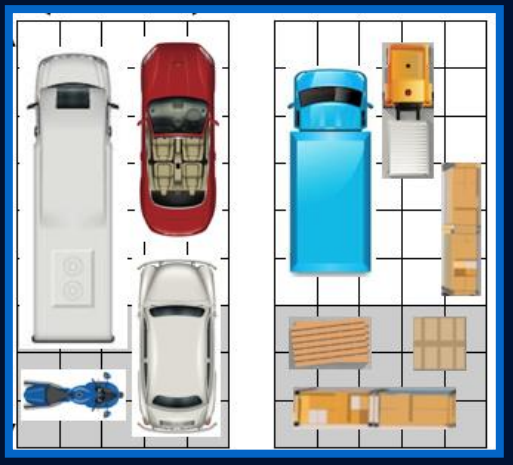
*Richtwerte laut Exposé/Empfehlung. Verbindlich sind ausschließlich Kaufvertrag & Baubeschreibung.

Zielgruppe & Bedarf

Warum Minihallen und XXL-Garagen boomen

- **Wachsende Nachfrage** nach individuellen, flexiblen Lagerflächen.
- **Starker Trend zu Selfstorage & Mikrolager** für Privatkunden durch zunehmenden Platzmangel in Städten und Wohngebieten.
- **Vielseitige Nutzung:** Ideale Räume für Start-Ups, Handwerksbetriebe, Kreative und Privatnutzer.
- **Spezialbedarf:** Hoher Bedarf an sicheren Stellplätzen für Wohnmobile & Oldtimer, die im öffentlichen Raum kaum noch Platz finden.





Ihre Vorteile als Käufer:

- Die Nachfrage ist dauerhaft hoch. Einfache Vermietung.
- Fast kein Verwaltungsaufwand, besonders im Vergleich zu klassischen Wohnimmobilien.

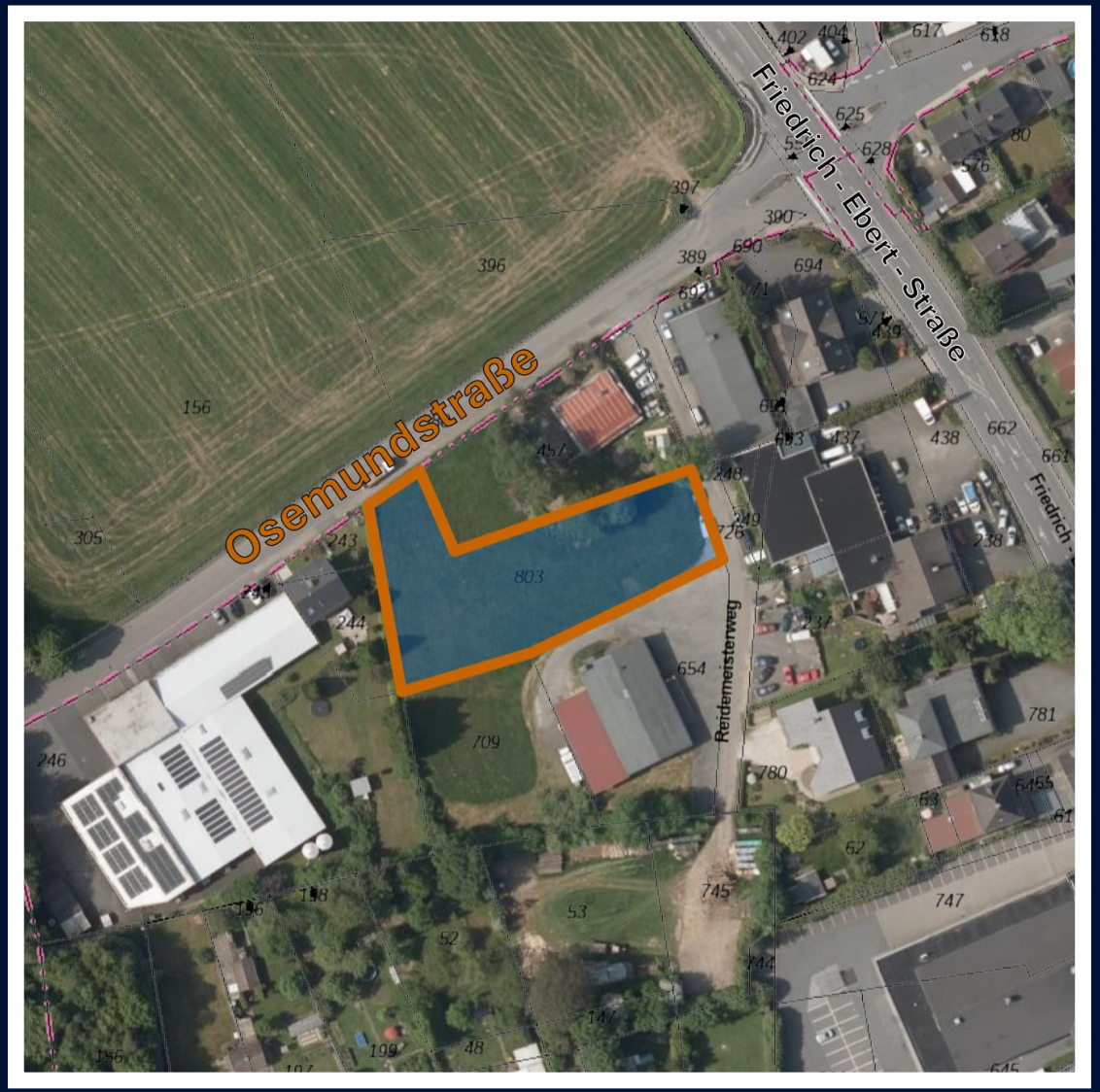
Strategische Lage & Sicherer Zukunftsmarkt

Wir haben den Wunsch der Menschen nach einer **sicheren Geldanlage** und der Schaffung von **Eigentum mit eigenem Grundbuch** mit dem rasant wachsenden Zukunftsmarkt **Selfstorage** kombiniert.

Ob als Werkraum, Lagerfläche, Garage oder Investment – die Einheiten decken die wachsende Nachfrage nach modernen, sicheren und bezahlbaren Lager- und Büroflächen perfekt ab.

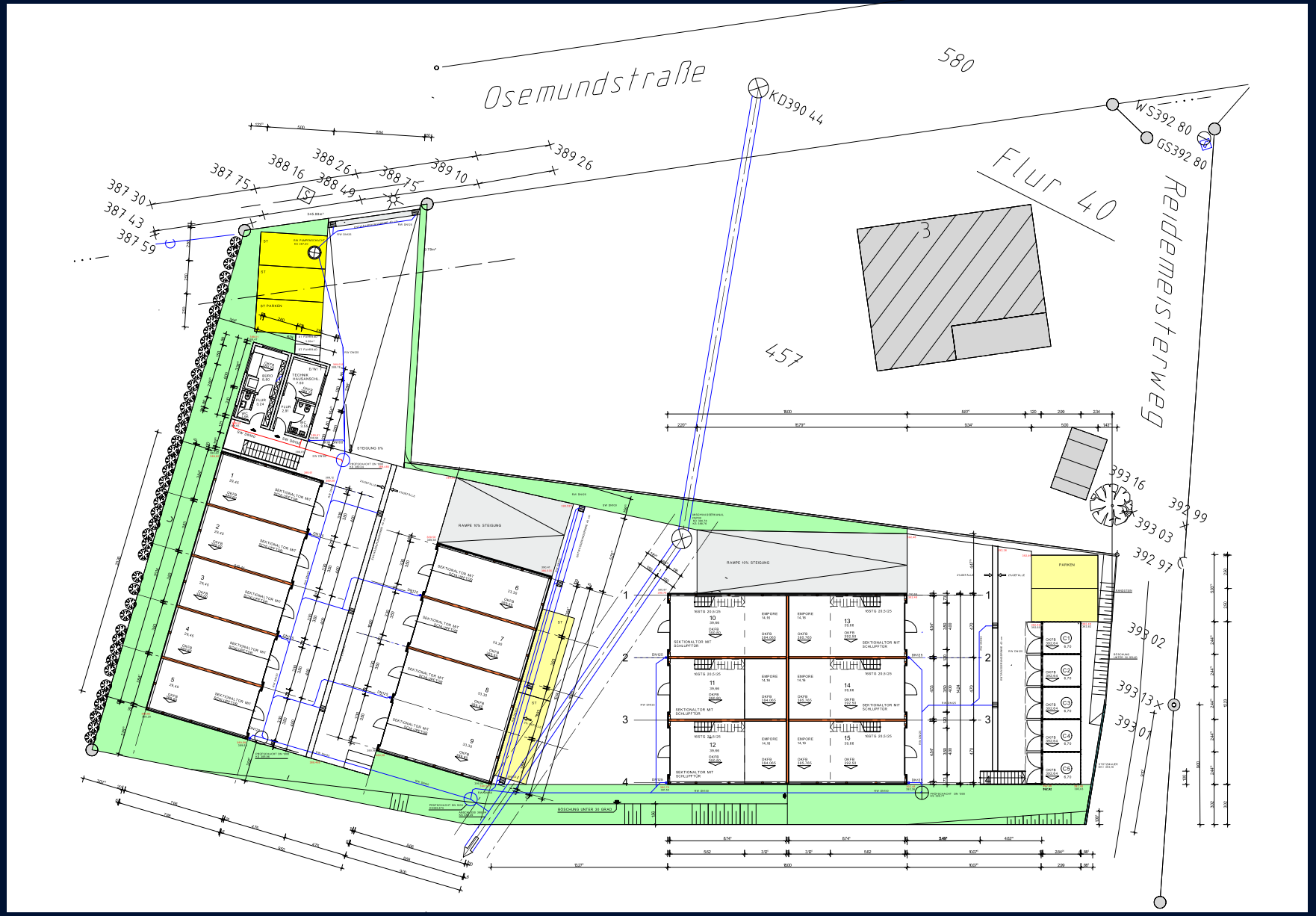
Die Anlage befindet sich in Kierspe, Osemundstr. 5, in bester verkehrsgünstiger Lage mit schneller Anbindung an die regionalen Hauptverkehrswege:

- A45 und A4 in kurzer Fahrdistanz
- Direkte Erreichbarkeit über gut ausgebaute Bundes- und Landstraßen
- Reibungslose Anfahrt für Lieferanten, Kunden und Mieter durch die große eingeplante Zufahrt auf das Grundstück



Gesamtübersicht & Zufahrt

- Großzügige Rangierflächen für einfaches Be- und Entladen.
- Gepflasterte Außenfläche inkl. Überflutungsschutz.
- Optimale Anordnung der Gebäude für kurze Wege.

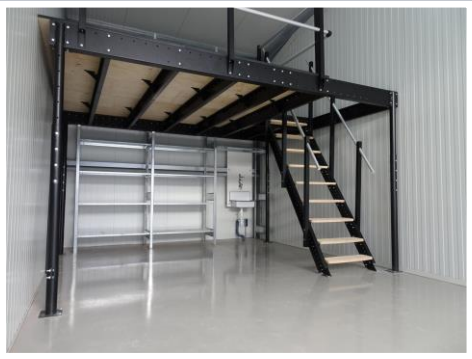


Flexible Größen für jeden Bedarf

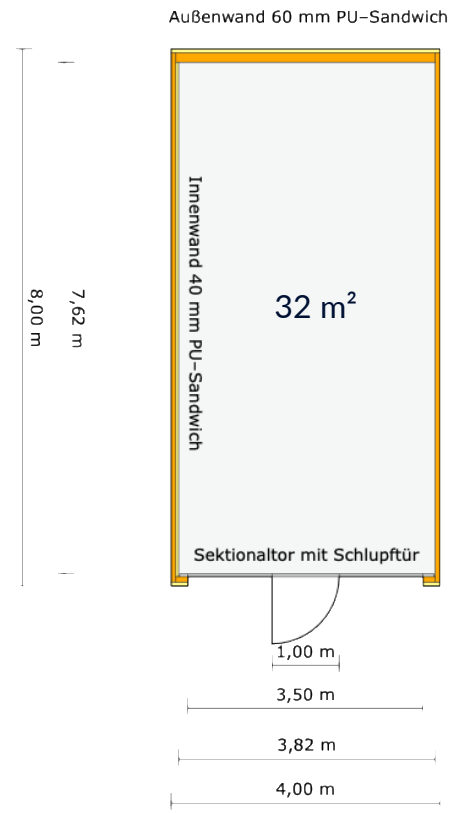
Maßstab 1:50

Ausstattung
Highlights:

- Industrie-Sektionaltor (Fabrikat Hörmann) mit Schlupftür und Lichtsegment.
- Eigene Stromzählereinheit (230 V & 400 V Starkstrom).
- Optional: Zweite Ebene (Lagerbühne) möglich.

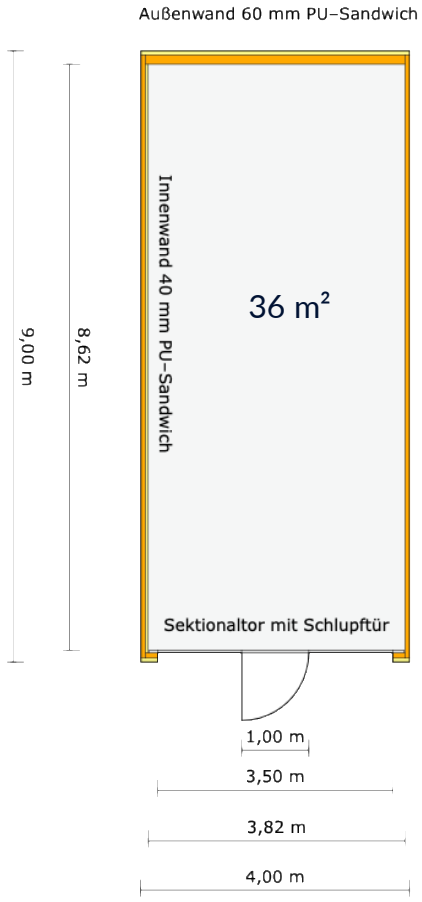


XXL-Garage Typ Smart



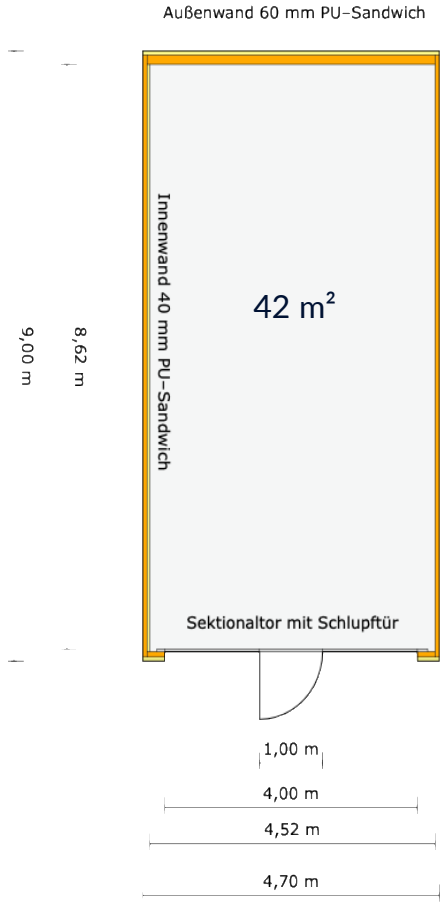
- Außenmaß: L 8,00 x B 4,00 m (32 m²)
- Torhöhe: 3,50 m

XXL-Garage Typ Maxi



- Außenmaß: L 9,00 x B 4,00 m (36 m²)
- Torhöhe: 3,50 m

XXL-Garage Typ Mega



- Außenmaß: L 9,00 x B 4,70 m (42 m²)
- Torhöhe: 4,00 m (Ideal für große Wohnmobile)

Ihr Büro im werkPark Kierspe

Ihr Büroraum – Mit Lagerhalle!
Arbeiten und Lagern an einem Standort – optimal gemeinsam nutzbar



KOMFORT: Büro mit eigenem Sanitärbereich (WC) und Klimatisierung.

PARKEN: Inklusive eigenem PKW-Stellplatz direkt am Gebäude.

FLEXIBILITÄT: In moderner, modularer Systembauweise.

SERVICE: Auf Wunsch mit Büroservice (Telefon-Gesprächsannahme & Sekretariatsservices).

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Vom Handwerksbetrieb bis zum privaten Stellplatz – alles an einem Standort

Ideal für Gewerbetreibende und Privatnutzer.

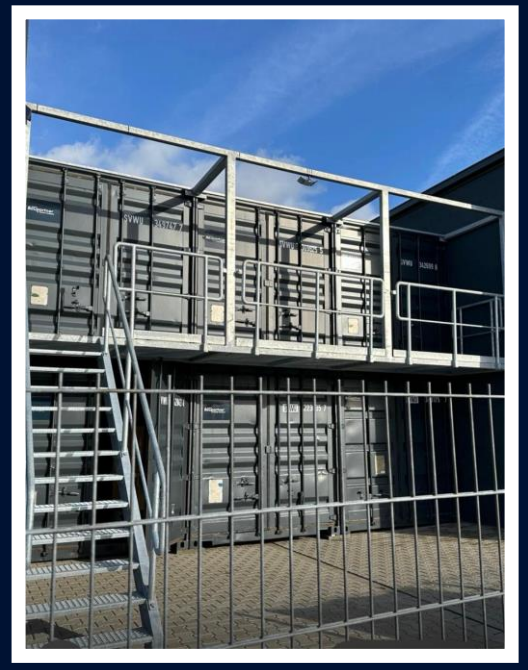
Gewerbe:

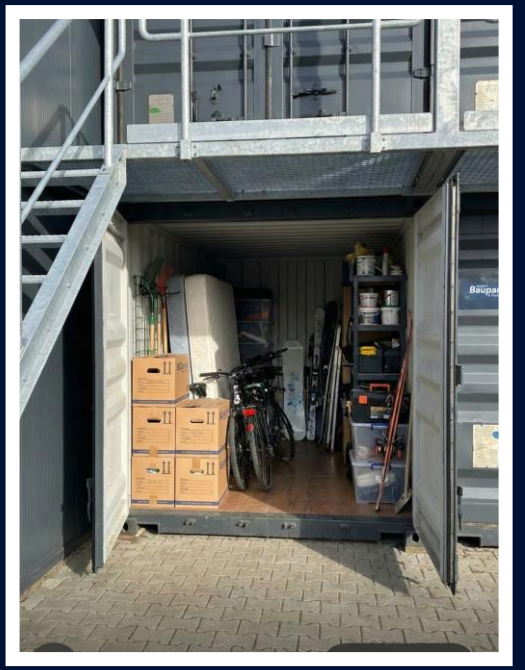
- Werkraum, Materiallager, Logistik
- Onlinehandel & Start-Ups
- Handwerker & mobile Dienstleister

Privat:

- Wohnmobile, Oldtimer, Anhänger
- Möbel & privates Lagergut
- Hobby- und Projekträume

Ihre Self-Storage Stahl-LagerBox
Besser als ein Schließfach!
Sicher, trocken und 24/7 begehbar.





BESSER KAUFEN ALS MIETEN. FLEXIBEL NUTZBAR – UNKOMPLIZIERT VERMIETBAR.

Solide Substanz & Höchste Sicherheit

Bauqualität:

- **Boden**: Staubfreie Industriebetonbodenplatte (20 cm stark) mit flügelgeglätteter Oberfläche.
- **Konstruktion**: Ökologisches Konstruktionsvollholz und stabiles Brettschichtholz.
- **Isolierung**: Verkleidung aus Sandwichpaneele (60 mm Außenwand / 40 mm Innenwand) für optimalen Schutz.

Sicherheit:

- **Gelände**: Umzäunung des Grundstücks durch hochwertige Zaunanlage und Schiebetoranlage im Zufahrtsbereich.
- **Überwachung**: Kameraüberwachung auf dem kompletten Grundstück.
- **Licht**: LED-Außenbeleuchtung mit Bewegungssensoren für noch mehr Sicherheit.

Verkaufspreise & Renditeberechnung

	XXL-Garage Typ Smart	XXL-Garage Typ Maxi	XXL-Garage Typ Mega	Büro inkl. Parkplatz	Lagercontainer 5 Boxen / EG oder OG
Größe	L 8,00 x B 4,00 m (32 m²) Torhöhe 3,50 m	L 9,00 x B 4,00 m (36 m²) Torhöhe 3,50 m	L 9,00 x B 4,70 m (42 m²) Torhöhe 4,00 m	L 6,00 x 3,00 m 18 m² (inkl. PKW-Stellplatz)	Vermietbare Fläche: 36,5 m² (5 Boxen je 7,3 m²)
Kaufpreis (Privat)	78.900,00 €	88.900,00 €	99.900,00 €	81.900,00 €	99.900,00 €
Soll-Miete (monatl.)	299,00 €	340,00 €	399,00 €	370,00 € (Büro + Stellplatz)	370,00 € (5 Boxen je 89,00 €)
Rendite (ca.)	4,55 %	4,60 %	4,80 %	5,42 %	5,35 %
Kaufpreis (Gewerbe) (inkl. USt.)	83.900,00 €	94.900,00 €	106.900,00 €	91.900,00 €	106.900,00 €

Hinweise:

- Einzelne Einheiten sind durch Entfall von Zwischenwänden kombinierbar.
- Mietrendite zzgl. Steuervorteil durch Abschreibung.
- Bei den angegebenen Flächen handelt es sich um die überbauten Außenmaße der Objekte.

Finanzierung Ihrer XXL-Garage

Kaufen statt mieten – flexibel, transparent und unkompliziert finanzieren.

Der Kauf einer XXL-Eigentumsgarage soll einfach, sicher und finanziell planbar sein. Unser Finanzierungspartner bietet Ihnen die Möglichkeit, eine individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Finanzierungslösung zu erhalten.



Das bietet unser Finanzierungskonzept:

- **Unverbindliche und kostenlose Kreditanfrage**
- **Für private Eigentümer und Gewerbetreibende**
- **Laufzeit, Monatsrate und Eigenkapitalanteil individuell abgestimmt**

Sprechen Sie uns an!

Gerne unterstützen wir Sie dabei, die für Sie optimale Finanzierungslösung zu finden. Teilen Sie uns einfach Ihre Vorstellungen mit – wir stellen den Kontakt zu unserem Finanzierungspartner her.

Jetzt unverbindlich Finanzierung
für Ihre XXL-Eigentumsgarage anfragen

finanzierung@baupartner24.com

Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich einer positiven Bonitätsprüfung und der endgültigen Zusage unseres Finanzierungspartners. Art, Umfang und Konditionen der Finanzierung richten sich nach der individuellen Bonität des Antragstellers.

Rundum-Sorglos für Investoren

Klar kalkulierbar. Null-Zeitaufwand. Alles in einer Hand.

Allgemeinverwaltung (ca. 6 % der Nettomiete zzgl. MwSt.)

Enthält unter anderem:

- Eigentümerversammlungen & Abrechnungen
- Versicherungen
- Instandhaltung und Reparaturüberwachung
- Zahlungsverkehr & Rücklagenverwaltung

Optional Einzelverwaltung: Reduziert den Aufwand des Eigentümers auf „Null“.

Mietnebenkosten (ca. 4 % der Nettomiete)
Enthält: Anteil Grundsteuer, Versicherungen, Allgemeinstrom.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir beraten Sie gerne

expert Baupartner24 GmbH
Dieselstraße 7
45770 Marl

Fordern Sie bei Interesse unsere Detail-Baubeschreibung an oder vereinbaren Sie einen Beratungstermin!

02365 507 11 33 info@baupartner24.com

Ihre Ansprechpartner



Jörg Steinbach
Geschäftsführer



Mathias Pavlovic
Projektleitung

Stand Januar 2026. Alle Angaben wurden zum Zeitpunkt der Veröffentlichung auf Ihre Richtigkeit überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen wird nicht übernommen. In diesem Exposé zu sehende Fotos sind Beispielfotos von bereits von uns fertiggestellten, ähnlichen Projekten und dienen der Veranschaulichung. Änderungen der Planung und Ausführung, sowie Abweichungen von den Darstellungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle genannten Maße und Größenangaben sind Außenmaße. Bei den genannten Kosten und Einnahmen handelt es sich um freibleibende unverbindliche Richtwerte, die auf unseren Erfahrungen und uns bekannten Angaben beruhen und Ihrer Orientierung dienen sollen. Angegebene Planmieten sollten nach einer Aufmietzeit / Anlaufphase von 6 Monaten erreichbar sein. Eine Garantie für die Erreichbarkeit der genannten Miethöhen können wir nicht geben. Ein Mietausfallwagnis ist nicht berücksichtigt. Im Falle eines Kaufvertragsabschlusses gelten ausschließlich die Vereinbarungen, Festlegungen und Darstellungen in diesem Kaufvertrag, einschließlich der darin vereinbarten Bau- und Leistungsbeschreibung, der Baugenehmigung und der Terminplanung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.