



Immobilienexposé  
**Gewerbeinheit mit Wohn- und Geschäftshaus**  
**1.070 m<sup>2</sup> + Freifläche 1075 m<sup>2</sup> 54411**  
**Hermeskeil zu verk.**

Objekt-Nr.:  
TH206



## Sonstige zum Kauf

Gewerbeinheit mit Wohn- und Geschäftshaus 1.070 m<sup>2</sup> + Freifläche 1075 m<sup>2</sup> 54411

Hermeskeil zu verk.

**Kaufpreis**

Preis auf Anfrage

 60 m<sup>2</sup>    1.070 m<sup>2</sup>    1.070 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)   Nutzfläche (ca.)   Gesamtfläche (ca.)

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	Preis auf Anfrage
---------------	-----------	-------------------

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	TH206
------------------	-------

<b>Weitere Flächen</b>	Nutzfläche (ca.)	1.070 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche (ca.)	1.070 m <sup>2</sup>
	Lagerfläche (ca.)	850 m <sup>2</sup>
	Freifläche (ca.)	1.075 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
	Sonstige Fläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>

<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Fliesen
----------------------------	-------	---------

## Beschreibung

Es handelt sich um ein ca. 2.750 m<sup>2</sup> großes Gelände, auf dem sich eine Gewerbeeinheit mit Wohn- und Geschäftshaus sowie ein sich daran anschließender Teil mit mehreren Hallenflächen befindet.

Im Wohn- und Geschäftshaus gibt es Wohnflächen- und Büroflächen (ca. 160 m<sup>2</sup>) auf 2 Ebenen (EG+OG) und als Ausbaureserve unter dem Dach. Eine Umnutzung der darin

enthaltenen ehemaligen Büroflächen (ca. 60 m<sup>2</sup>) in Wohnflächen ist denkbar.

Des Weiteren befinden sich im KG dieses Hauses Büroflächen (ca. 80 m<sup>2</sup>) angrenzend und mit direktem Zugang zu einer Hallenfläche (ca. 225 m<sup>2</sup>). Diese hat ehemals als KfZ-Werkstatt gedient und verfügt über 2 große Tore. Zudem gibt es dort mehrere kleine Lagerräume sowie Sanitär - und Sozialräume.

Im KG des daneben liegenden Gebäudes, welches auch von dieser Fläche über eine Treppe begangen werden kann, befinden sich ca. 250 m<sup>2</sup> große Lagerflächen mit Rolltor. Diese können von der Nachbarstraße aus ebenerdig angedient werden. Früher haben diese Lagerflächen zur Reifeneinlagerung gedient.

Über eine Treppe ist das KG auch mit dem EG des darüber liegenden zweiten Hallenflügels verbunden.

Hier befindet sich eine Werkstatthalle, eine ehemalige Waschhalle und ein angrenzender Verkaufsraum.

Alle Hallenflächen verfügen über Fliesen oder Betonboden und sind hell und freundlich durch großzügige Lichtbänder oder Fenster.

Eine Ölheizung mit einem Tankvolumen von ca. 10.000 Litern steht für die Beheizung zur Verfügung. Dabei sind getrennte Heizkreisläufe für das Büro- und Geschäftsgebäude sowie die Hallenflächen vorhanden.

Das Gelände, welches komplett eingezäunt ist, bietet zusätzlich eine asphaltierte Freifläche (ca. 1.075 m<sup>2</sup>).

Es besteht die Möglichkeit für den neuen Eigentümer, das gesamte Objekt im Rahmen einer Renovierung auf die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Außerdem stehen ca. 850 m<sup>2</sup> Dachfläche zur Verfügung, auf denen der zukünftige Eigentümer ggf. die Möglichkeit hat, eine Photovoltaikanlage anzubringen und somit eigenen Strom zu generieren oder die Dachfläche zur Vermietung zur Verfügung zu stellen.

Ebenso ist es denkbar auf ca. 300 m<sup>2</sup> der Freifläche durch die Vermietung von Stellplätzen oder Wohnmobilstellplätzen weitere Einnahmen zu generieren, ohne dass die Durchfahrt zur Halle gestört wird.

## Lage

Die Gewerbeeinheit liegt in einem Wohn-Mischgebiet.

Hermeskeil hat eine gute Verkehrsanbindung. Das Objekt liegt sie liegt wenige Minuten entfernt von der Bundesautobahn 1 entfernt. Außerdem liegt Hermeskeil an den Bundesstraßen 52 (in Richtung Reinsfeld), 327 (in Richtung Thalfang/Morbach/Koblenz) und 407 (in Richtung Zerf/Saarburg/Perl) sowie an weiteren Landes- und Kreisstraßen.

Entfernungen mit dem PKW:

Trier: ca. 35 Minuten

Saarbrücken: ca. 45 Minuten

Frankfurt Hahn: ca. 45 Minuten

Kaiserslautern: ca. 58 Minuten

Flughafen Luxemburg: ca. 50 Minuten

## Sonstiges

Provisionshinweis:

Im Falle eines Kaufes der Liegenschaften oder Teilen davon (inklusive Inventar) von einem von der hallenpool GmbH & Co. KG benannten Verkäufer (oder einem wiederum von diesem benannten Dritten) zahlt der Käufer der Immobilie eine Courtage von 3 % des Kaufpreises

zzgl. USt. an die hallenpool GmbH & Co. KG. Erfolgt der Verkauf als sog. Share-Deal ist die Regelung analog anzuwenden. Die Courtage wird dann von dem Transaktionsvolumen inklusive übernommener Finanzierungen und Eigenkapital-Ausgleichszahlungen berechnet.

Im Falle eines Mietvertragsabschlusses mit einem von der hallenpool GmbH & Co. KG benannten Vermieter (oder einem von diesem benannten Dritten) zahlt der Mieter der Immobilie eine Mietcourtage von 2 Monatsmieten (Nettokaltmiete) zzgl. USt. an die hallenpool GmbH & Co. KG. Bei einer Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren oder länger beträgt die Mietcourtage 3 Monatsmieten zzgl. USt. Bei einer Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren oder länger beträgt die Mietcourtage 4 Monatsmieten zzgl. USt. Die Courtage ist zu 50% fällig bei Mietvertragsabschluss, 50% werden fällig bei Mietbeginn. Wird eine Staffelmiete vereinbart, so ist die Durchschnittsmiete der Grundmietzeit Berechnungsgrundlage der Mietcourtage. Die Provisionsregelung ist analog anzuwenden, wenn der Mieter in das Objekt investiert und im Gegenzug die Miete reduziert wird. Der Courtage Anspruch wird dann auf Basis der Miete und der Investitionen berechnet.

#### Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

#### Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich

geltenden USt.

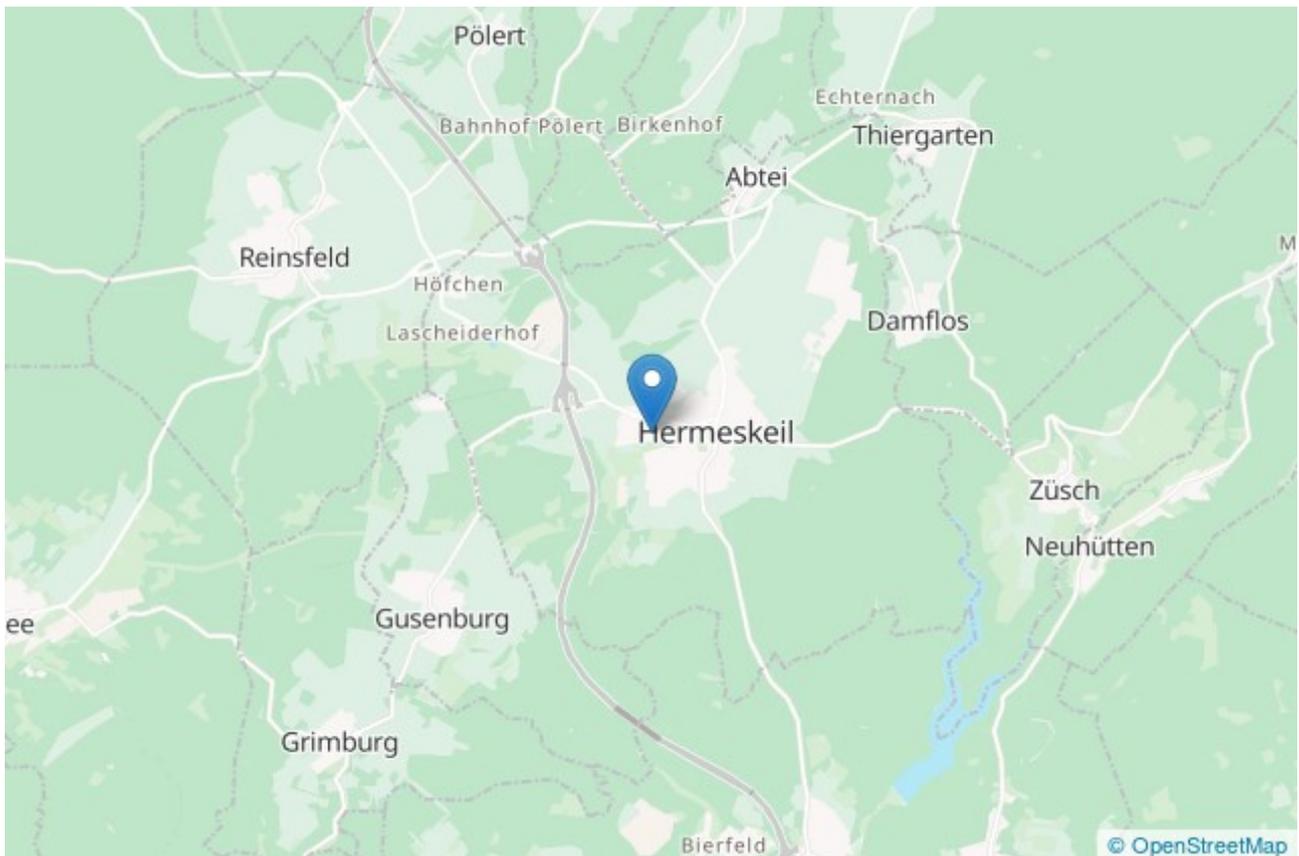
Ein Energieausweis ist nicht vorhanden, wird bei Besichtigung aber vorliegen.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Tina Hansen
<b>Telefon</b>	01515 6733422
<b>Ort</b>	56564 Neuwied
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:hansen@hallenpool.com">hansen@hallenpool.com</a>

## Lage und Umgebung

54411 Hermeskeil





Aussenansicht 1



Aussenansicht 2



Aussenansicht 3



Werkstatthalle



Büro EG



Zimmer Wohnhaus



Zimmer Wohnhaus



DG Wohnhaus