



Immobilienexposé
**Chancenreiche Gewerbeinvestition: Voll
vermietetes Objekt mit Entwicklungspotenzial**
PROVISIONSFREI

Objekt-Nr.:
ON489




Halle/Lager/Produktion zum Kauf

Chancenreiche Gewerbeinvestition: Voll vermietetes Objekt mit Entwicklungspotenzial

PROVISIONSFREI

Kaufpreis
1.560.000 €

 **7.237 m²**
Gesamtfläche (ca.)

 **1993**
Baujahr

 **16**
Stellplätze

Preise & Kosten

Preise Kaufpreis 1.560.000 €

Die Immobilie

Objekt-Nr ON489

Stellflächen

Anzahl Stellplätze	16
Stellplatzmiete	0 €
Stellplatzpreis	0 €
Stellplätze	16

Weitere Flächen

Gesamtfläche (ca.)	7.237 m ²
Lagerfläche (ca.)	3.330 m ²

Weitere Informationen

Provisionspflichtig	Nein
Vermietet	Ja

Zustand und Bauart

Baujahr	1993
Zustand	modernisiert
Unterkellert	Nein

Ausstattungsdetails Rampe Ja

Sonstige

Gewerbliche Nutzung möglich Ja

Beschreibung

Diese beeindruckende Gewerbeimmobilie in der begehrten Lage des Industriegebiets Glender Straße bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Das Objekt umfasst ein großzügiges Grundstück von 7.237 m² und bietet eine Gesamtfläche von ca. 3.830 m², aufgeteilt in ca. 3.330 m² Hallenfläche und ca. 500 m² Büroflächen.

Vielseitigkeit und Flexibilität: Aktuell ist das Objekt in 9 Mieteinheiten unterschiedlicher Größe aufgeteilt und bietet somit eine flexible Nutzung. Es eignet sich ideal für eine Vielzahl von gewerblichen Zwecken und ist zurzeit vollständig an 9 verschiedene gewerbliche Mieter vermietet.

Strategische Lage: Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen, einschließlich des nur 1,5 km entfernten Autobahnanschlusses. Es profitiert von seiner Randlage im Industriegebiet, angrenzend an einen Fußballplatz, einen Spielplatz und Kleingewerbe.

Modernisierte Einrichtungen: Ende 2021 wurden umfassende Umbauarbeiten abgeschlossen. Die Modernisierung umfasste eine Neugestaltung der Gebäudeaufteilung, Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, neue Tore, Bodenbeläge und eine Aktualisierung der Heizungsanlage.

Bauabschnitte und Kapazitäten:

- Bauabschnitt 1 aus den 70er Jahren bietet ca. 830 m² mit einer Deckenhöhe von 3,5 m.

- Bauabschnitt 2 aus den 80er Jahren umfasst einen zweigeschossigen Bürotrakt sowie Industriehallen mit ca. 1100 m² und einer Deckenhöhe von 3,5 bis 4,5 m.
- Bauabschnitt 3 von 1993 bietet ca. 1400 m² in Sandwichbauweise und Epoxidharzboden, mit Hallenhöhen von 5 bis 6 m.

Ausstattung

- 16 Parkplätze: Bietet ausreichend Stellfläche für Mitarbeiter und Besucher.
- Anlieferungsbereich: Mit 2 Rampen und einer Rangierfläche für eine effiziente Warenanlieferung.
- Vollvermietung: 100% Vermietungsanteil an 9 gewerbliche Mieter zu marktüblichen Konditionen mit langjährigen Verträgen.
- Mieteinnahmen: Nettokaltmiete ca. 10.400,- € monatlich, entsprechend ca. 124.600,- € jährlich, zzgl. Mehrwertsteuer.
- Modernisierung: Inklusive neuer Hörmann Sektionaltore, teilweise erneuerter Heizungsanlage, neuem Gasanschluss für zukünftige Umstellung, geteilter Stromversorgung, renovierten WC-Anlagen und neu gestrichenen Hallenflächen.
- Büroflächen: Ausgestattet mit neuem Laminatboden.

Diese Immobilie ist eine attraktive Option für Investoren, die an einem gut etablierten, vielseitigen und modernisierten Objekt in einer strategisch günstigen Lage interessiert sind. Die Kombination aus flexibler Raumnutzung, stetigen Mieteinnahmen und moderner Ausstattung macht dieses Objekt zu einem wertvollen Investment.

Lage

Gelegen in der dynamischen Region Lautertal, Bayern, präsentiert sich diese erstklassige Gewerbeimmobilie als eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Die Kombination aus großzügigen Lager- und Produktionsflächen sowie modern ausgestatteten Büroeinheiten

bietet eine vielseitige Nutzbarkeit und große Flexibilität für verschiedenste Geschäftsmodelle.

Strategische Lage: Nur 2,5 km von der Autobahn A73 (Bamberg-Erfurt) entfernt, garantiert diese Immobilie eine exzellente Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Nähe zur Kreisstadt Coburg (nur 2 km entfernt) bietet zusätzliche wirtschaftliche Vorteile und Zugang zu einem breiten Arbeitskräftepool.

Im Herzen der Wirtschaftsregion: Das Objekt befindet sich im etablierten Industriegebiet Glender Straße in Lautertal. Mit nur 2 km Entfernung zum Industriegebiet Lauterer Höhe und 3,5 km zur Innenstadt von Coburg, profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren und einer lebendigen städtischen Umgebung.

Potenzial für Wachstum: Die Kombination aus Büro- und Produktionsflächen in einem aufstrebenden Wirtschaftsstandort macht diese Immobilie zu einem attraktiven Ziel für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Ob als Firmensitz, Vertriebszentrum oder Produktionsstätte – diese Immobilie bietet das ideale Fundament für Ihr Unternehmenswachstum.

Investieren Sie in eine Region mit Zukunft: Die strategische Lage und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie in Lautertal bieten eine hervorragende Basis für langfristiges Kapitalwachstum und eine nachhaltige Rendite.

Sonstiges

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/>

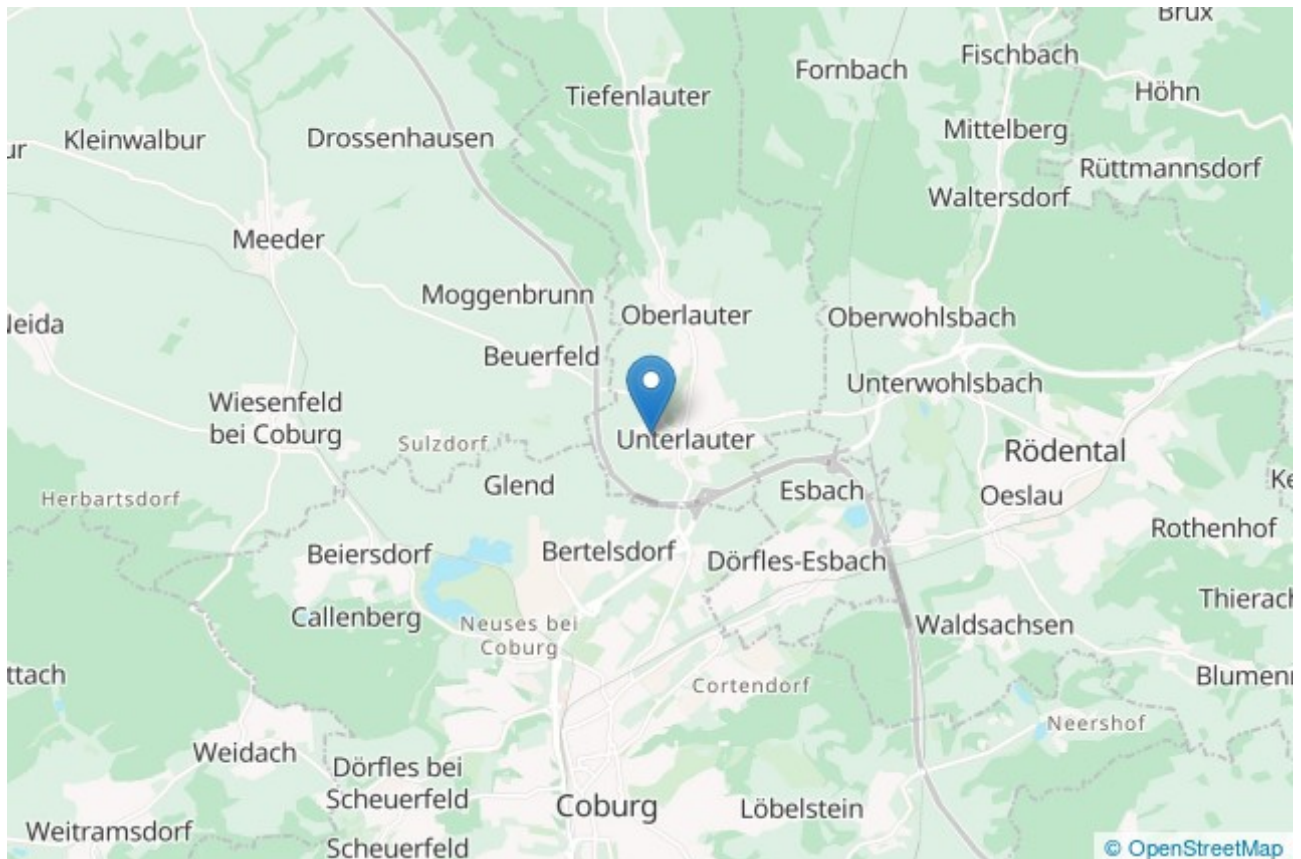
Ein Energieausweis wird gerade erstellt und liegt spätestens bei der Besichtigung vor.

Ihr Ansprechpartner

Name	Oliver Nitschke
Telefon	+49 174 609 5024
E-Mail	nitschke@hallenpool.com

Lage und Umgebung

96486 Lautertal





Lautertal (11)-fotor-20231129131649



Lautertal (15)-fotor-20231129131916



Lautertal (6)-fotor-2023112913141



Lautertal (14)-fotor-20231129131838



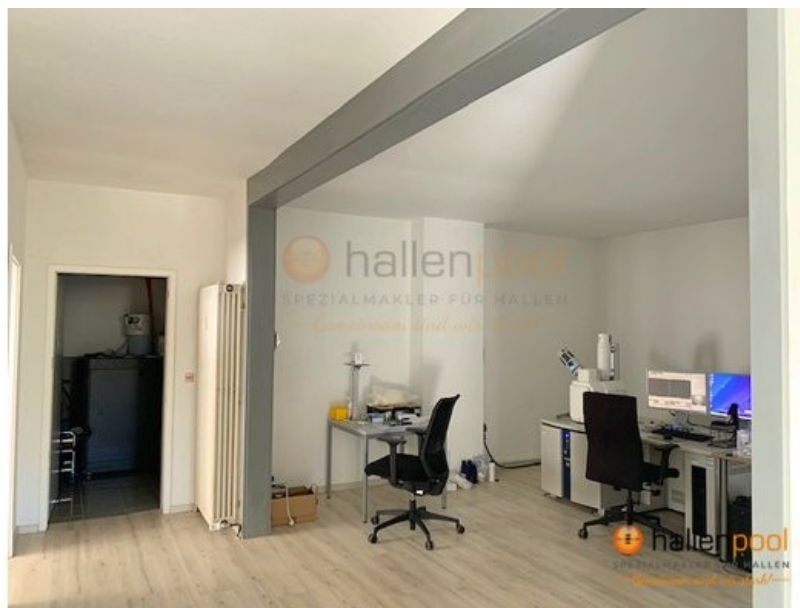
Lautertal (2)-fotor-2023112913109



IMG_1235-fotor-2023112912386



IMG_9543-fotor-2023112913325



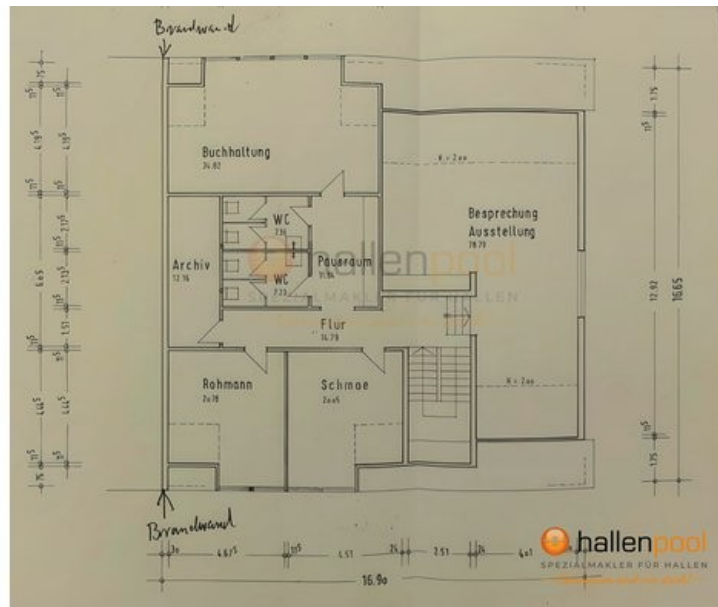
IMG_9544-fotor-2023112913526



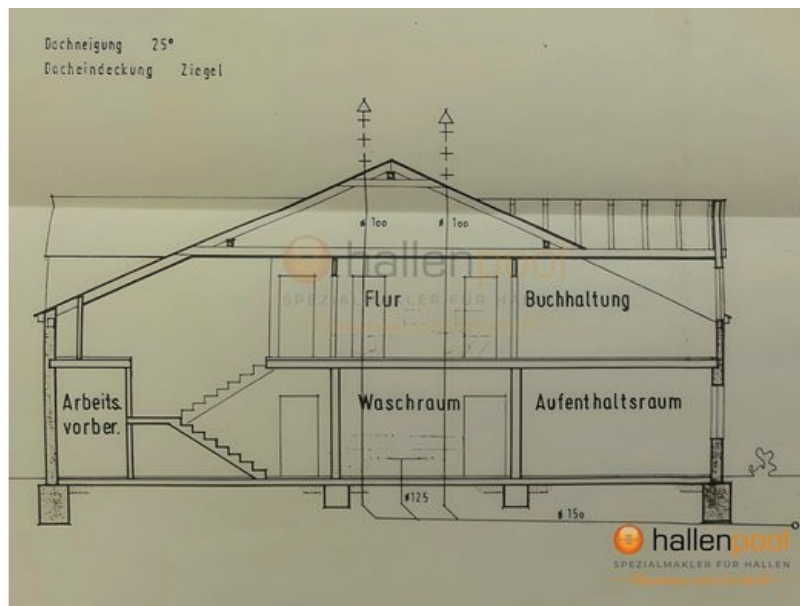
IMG_9545-fotor-2023112913557



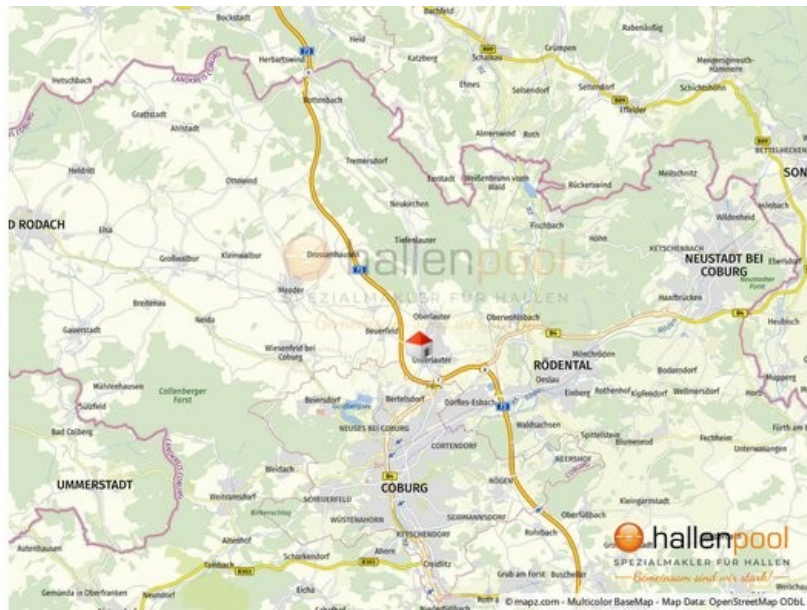
Grundriss



Grundriss_DG Büro



Schnitt_Bürotrakt



Lageplan