

# Exposé

## Lager in Lauterbach

### Produktions- & Lagerhalle + Grundstück / Büro / Gewerbehalle / Werkstatt



Objekt-Nr. OM-245279

#### Lager

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Heinle  
Telefon: 06641 6449400

Vaitsbergstr. 18  
36341 Lauterbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1992	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	4.500,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	4.500,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Lager-/Prod.fläches	1.100,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Freifläche	3.400,00 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vielseitige Gewerbehalle bietet sich perfekt für mittelständische Unternehmen, Lagerbetriebe oder Lackierereien an. Dank ihrer Flexibilität stellt sie auch für Kapitalanleger eine rentable Investition dar. Die im Jahr 1992 erbaute Halle befindet sich auf einem großzügigen Grundstück, das zusätzliche Expansionsmöglichkeiten bietet.

Die Halle besticht durch ihre großzügige Zufahrt und hohe Decken, die sie optimal für die Nutzung als Werkstatt oder Lagerhalle machen. Der lichtdurchflutete Innenraum erfüllt alle Bedürfnisse und kann nach aktueller Planung in drei Einheiten aufgeteilt werden, die flexibel zusammengelegt werden können.

## Ausstattung

- \*Ebenerdige Andienung über Rolltore
- \*Hallenhöhe ca. 5 m
- \*Hallengebäude mit Öl-Heizung beheizt
- \*Wasser- und Internetanschlüsse vorhanden
- \*Sanitärräume mit Dusche vorhanden
- \*Große Lackierkabine für Industrie und Fahrzeuge
- \*Mehrere Büroflächen vorhanden
- \*Mitarbeiter Aufenthaltsraum
- \*Küche und Umkleideraum

### Weitere Ausstattung:

Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Details zu den Vermietungen:

Erste Einheit (KFZ-Werkstatt und Lackiererei): Diese Einheit ist komplett ausgestattet und umfasst Büroflächen, eine Lackierkabine, einen Aufenthaltsraum mit Teeküche sowie Sanitäranlagen. Sie ist langfristig an eine KFZ-Werkstatt und Lackiererei vermietet. Der Mietvertrag läuft über 5 Jahre und sieht eine jährliche Mietsteigerung von 3 % vor. Dieser Vertrag sichert Ihnen stabile und kontinuierlich steigende Mieteinnahmen. Die Werkstatt ist fest etabliert, was eine zuverlässige und langfristige Mietpartnerschaft darstellt. Durch die Ausstattung und den langjährigen Mietvertrag bietet diese Einheit eine hohe Renditesicherheit.

Zweite Einheit (Kalthalle): Diese Halle wird derzeit als Kalthalle genutzt, ist jedoch mit einer Heizungsinfrastruktur ausgestattet, sodass sie bei Bedarf beheizt werden kann. Der aktuelle Mietvertrag für diese Einheit läuft noch bis Ende 2024, da der Mieter zum 01.01.2025 gekündigt hat. Die Suche nach einem neuen Mieter ist bereits im Gange, sodass attraktive Konditionen für eine Neuvermietung verhandelt werden können. Diese Flexibilität bietet Ihnen die Möglichkeit, die Halle an verschiedene Branchen zu vermieten oder sie selbst zu nutzen.

Dritte Einheit (Kalthalle): Auch diese Einheit wird momentan als Kalthalle betrieben und verfügt ebenfalls über eine Heizungsinfrastruktur. Der Mietvertrag endet ebenfalls zum 01.01.2025, da der Mieter die Halle zu diesem Zeitpunkt freigeben wird. Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit, die Halle neu zu vermieten oder selbst zu nutzen, was Ihnen Flexibilität und Chancen für eine attraktive Neuvermietung gibt. Eine aktive Suche nach neuen Mietern ist bereits im Gange, um die Halle nahtlos wieder vermieten zu können.

Vierte Einheit (Kalthalle): Diese Einheit ist ebenfalls als Kalthalle konzipiert, aber mit einer vorhandenen Heizungsinfrastruktur ausgestattet, um bei Bedarf beheizt zu werden. Der Mietvertrag für diese Einheit ist flexibler gestaltet und beinhaltet eine dreimonatige Kündigungsfrist. Dies gibt Ihnen als Eigentümer die Möglichkeit, schnell auf Veränderungen

im Markt zu reagieren, sei es durch Neuvermietung zu verbesserten Konditionen oder für eine mögliche Eigennutzung. Diese Flexibilität erhöht die Attraktivität der Immobilie sowohl für Investoren als auch für Unternehmer, die eigene Geschäftsideen umsetzen möchten.

## **Lage**

Über 14.000 Einwohner zählt die Stadt Lauterbach im Vogelsberg.

Durch den Bahn-Anschluss ist man hier ein ganzes Stück näher an Fulda heran gerückt. Zusätzlich besteht mit der Bahn eine direkte Verbindung zwischen Fulda - Frankfurt und Alsfeld. Anschlussstellen der Bundesautobahnen A 66 Frankfurt am Main, A 7 und A 5 Richtung Kassel / Koblenz sind in etwa 15 bzw. 30 Minuten erreichbar.

Lauterbach bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und noch ein wenig mehr sowie diverse Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus. Die Stadt zeichnet sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit aus und die historische Altstadt bietet einiges Sehenswertes.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

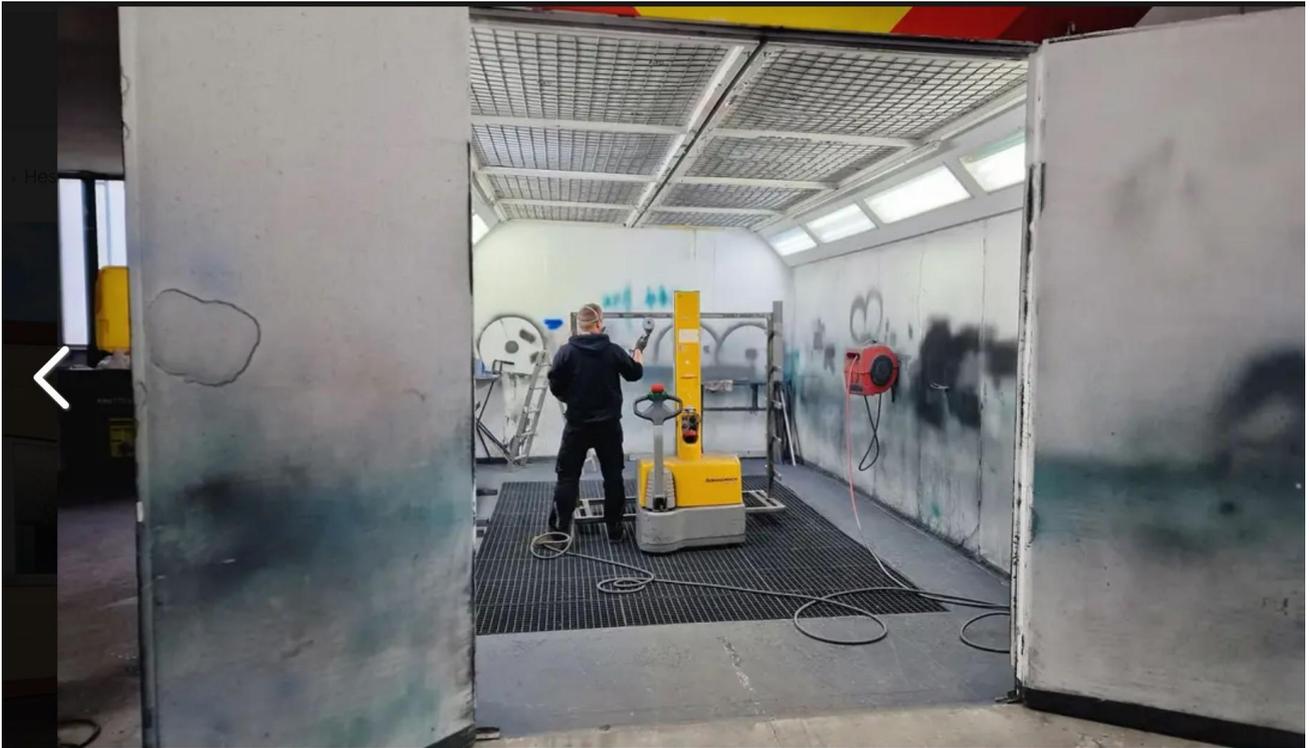


Empfangsraum



Empfangsraum

# Exposé - Galerie



Lackierkabine

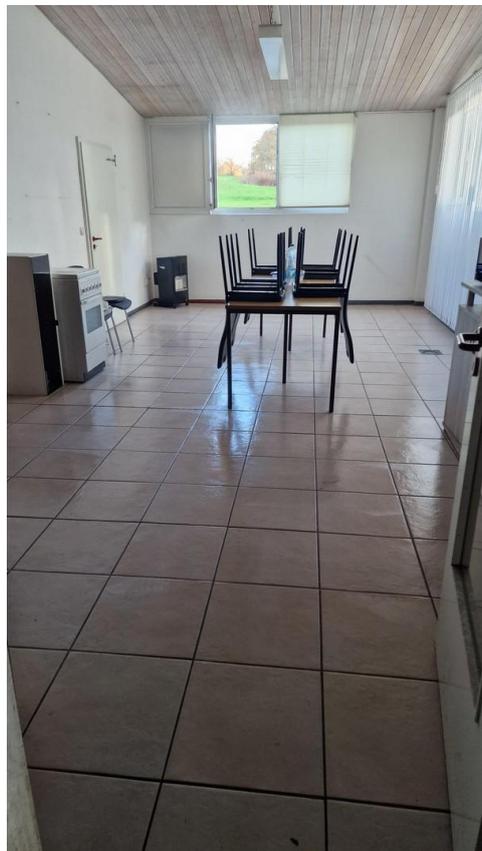


Halle 2

# Exposé - Galerie



Halle 1



Aufenthaltsraum I

# Exposé - Galerie



Aufenthaltraum II



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Die Ausstattung

Die Gewerbehalle verfügt über ebenerdige Rolltore für eine einfache Zufahrt und eine Hallenhöhe von ca. 5-6 Metern, ideal für Lager- und Produktionszwecke.

Alle Einheiten sind mit Wasser-, Internet- und Starkstromanschlüssen ausgestattet und können dank der Öl-Zentralheizung beheizt werden. Es gibt sanitäre Anlagen mit Dusche, eine große Lackierkabine für Industrie und Fahrzeuge sowie mehrere Büroflächen.

Ein Mitarbeiteraufenthaltsraum mit Küche und Umkleideraum ist ebenfalls vorhanden. Das gesamte Objekt ist barrierefrei zugänglich und bietet ausreichend Parkplätze auf dem Grundstück.

Produktion, Lagerhalle, Werkstatt – vielseitig nutzbar

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Ihre neue Halle in Lauterbach

Die perfekte Halle mit einer  
steigenden Rendite



## Die Lage

Die Stadt Lauterbach im Vogelsberg mit über 14.000 Einwohnern bietet eine hervorragende Infrastruktur und Lebensqualität.

### Verkehrsanbindung:

- Bahn: Direkte Verbindungen nach Fulda, Frankfurt und Alsfeld
- Autobahnen:
  - A66 Richtung Frankfurt am Main (ca. 15 Minuten)
  - A7 und A5 Richtung Kassel/Koblenz (ca. 30 Minuten)

### Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Einkaufsmöglichkeiten: Vielfältige Geschäfte und Supermärkte
- Gesundheitsversorgung: Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus
- Bildung: Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe

### Freizeit und Kultur:

- Historische Altstadt: Zahlreiche Sehenswürdigkeiten und kulturelle Angebote
- Natur: Attraktive Umgebung für Freizeitaktivitäten und Erholung

# Exposé - Grundrisse

## Objekt

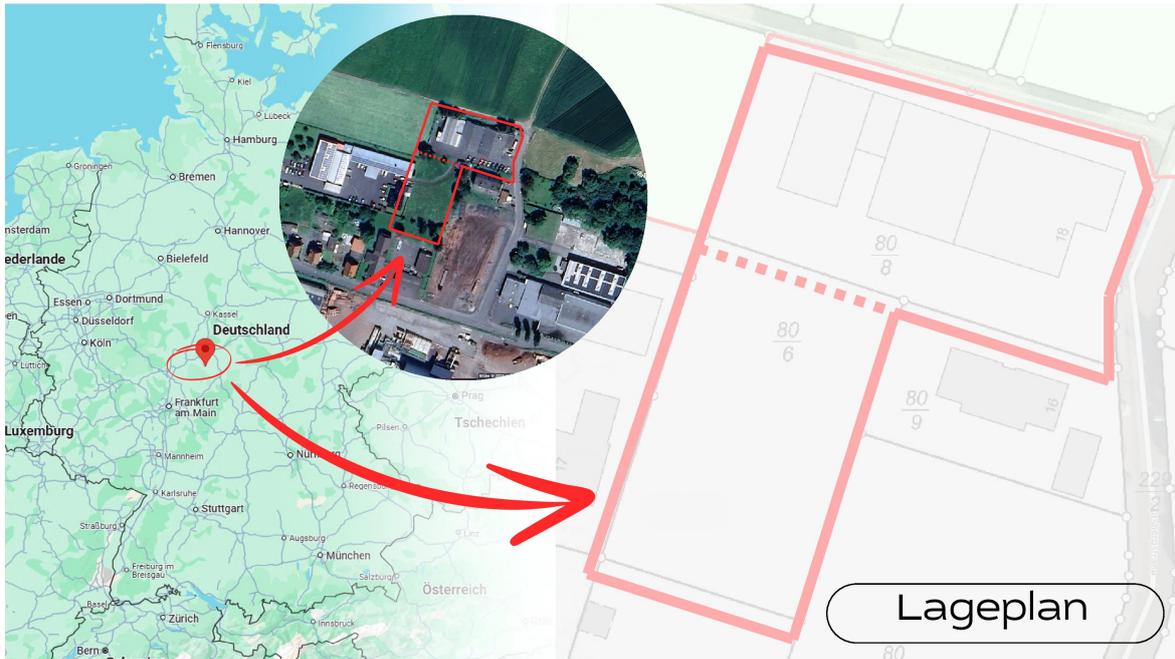
Diese vielseitige Gewerbehalle mit einer Gesamtfläche von **1.100 m<sup>2</sup>** auf einem großzügigen Grundstück von 4.500 m<sup>2</sup> bietet optimale Voraussetzungen für mittelständische Unternehmen, Lagerbetriebe oder als rentable Kapitalanlage. Die im Jahr 1990 erbaute Halle überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit und kann nach aktueller Planung in drei Einheiten aufgeteilt werden, die bei Bedarf zusammengelegt werden können.

## Ausstattung

- Grundstücksfläche insgesamt: 4.500 m<sup>2</sup>
- Bebautes Grundstück: 1.100 m<sup>2</sup> (Hallenfläche)
- Freifläche: 3.400 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche der Halle: 1.100 m<sup>2</sup>
- Hallenhöhe: ca. 5–6 m
- Baujahr: 1980 / 90 / 92
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Energieeffizienz: Potenzial zur Steigerung durch Photovoltaikanlage
- Anzahl der Einheiten: Aktuell 5 (flexibel gestaltbar)
- Erschließung: Wasser, Strom (inkl. Starkstrom), Internet
- Andienung: Ebenerdig über große Rolltore

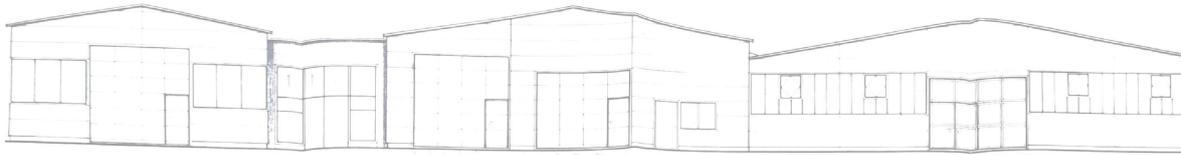


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Aufteilung

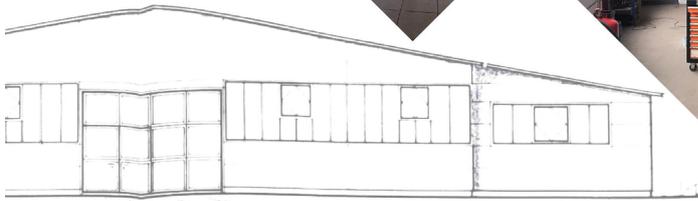


# Exposé - Grundrisse

## Halle 1

### Kfz-Werkstatt mit Lackiererei

- Fläche: Ca. 405 m<sup>2</sup>
- Ausstattung: Büroflächen, Lackierkabine, Aufenthaltsraum mit Teeküche, Sanitäranlagen
- Mietvertrag: Langfristig über 5 Jahre mit jährlicher Mietsteigerung von 3%
- Mieteinnahmen: Stabil und kontinuierlich steigend



Halle 1 ist vollständig ausgestattet und an eine KFZ-Werkstatt vermietet, die eine integrierte Lackierkabine nutzt. Die Werkstatt profitiert von den vorhandenen Büroflächen, dem Aufenthaltsraum und den Sanitäranlagen. Diese langfristige Vermietung sichert stabile Mieteinnahmen und unterstreicht die Vielseitigkeit der Immobilie.

# Exposé - Grundrisse



## Halle 2

Fläche 305 qm – Büro – Starkstrom –  
zwei Tore

Halle 2 bietet zwei Büroflächen, einen Wasseranschluss, hohe Decken und zwei große Tore. Diese Halle ist ideal für Lager- oder Produktionszwecke geeignet. Die hohen Decken und großen Tore ermöglichen den einfachen Zugang für Fahrzeuge und Maschinen, während die Büros eine direkte Überwachung der Betriebsabläufe ermöglichen.

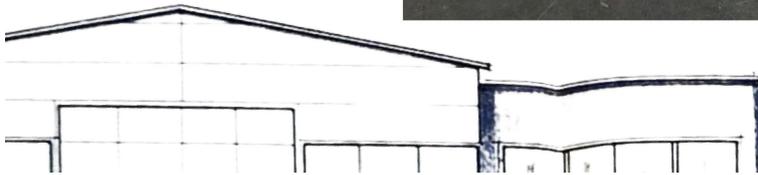


# Exposé - Grundrisse

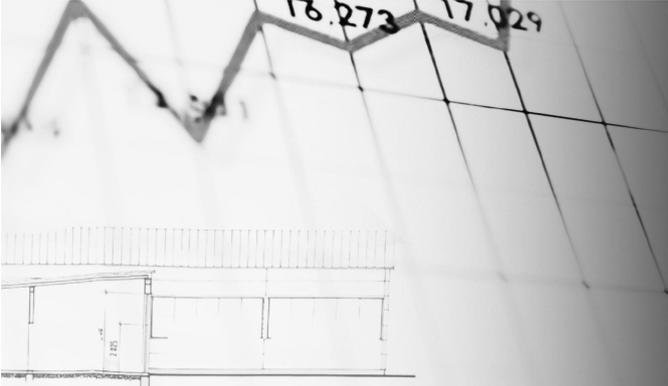
## Halle 3 & 4

- Starkstromanschluss
- Hohe Einfahrtstore für leichten Zugang von Fahrzeugen und Maschinen
- Gute Beleuchtung und sind durch große Fenster lichtdurchflutet
- Beheizbar durch die vorhandene Heizung

Beide Hallen sind bereits vermietet und bieten optimale Bedingungen für Lagerung oder leichte Produktion. Die großen Fenster sorgen für helle, angenehme Arbeitsbereiche, während die hohe Deckenhöhe und die Einfahrtstore Flexibilität in der Nutzung ermöglichen.



# Exposé - Grundrisse



**Rentabilität**

Die gesamte Halle erwirtschaftet einen jährlichen Nettogewinn von **45.600 EUR** (ohne Steuern/Nebenkosten) durch die aktuellen Mieteinnahmen

**Halle 1 und Halle 4:** jährliche Mietsteigerung von 3% bei jeweils Jahresverträgen

**Variable Raumaufteilung:** Hallen können flexibel zusammengelegt oder abgetrennt werden, wodurch Mieter unkompliziert auf Wachstum und betriebliche Änderungen reagieren können.

**Zusätzliches Grundstück:** Unbebautes Grundstück von 2.200 m<sup>2</sup>, ideal für eine mögliche Erweiterung oder Neubebauung, um zusätzliche Lager- oder Produktionsflächen zu schaffen.

**Dachfläche:** Die schattenfreie Dachfläche eignet sich optimal für Photovoltaikanlagen und bietet eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle. Diese Fläche kann zur Eigenstromerzeugung genutzt oder langfristig vermietet werden, was stabile Erträge generiert.

Stand Nov. 2024

**Attraktive Rendite & Erweiterungspotential**  
Finanzielle und strukturelle Highlights

# Exposé - Grundrisse

## Rentabilität durch Eigenfinanzierung

Kaufpreis der Halle: 490.000 EUR

Nebenkosten: 31.850 EUR (Grunderwerbsteuer, Notar, etc.)

Gesamtkapitalbedarf: 521.850 EUR

### Einnahmen durch Vermietung

- Jährliche Mieteinnahmen: 45.600 EUR
- Monatliche Mieteinnahmen: 3.800 EUR

### Rentabilitätszeitraum

- Amortisationszeit:
- Gesamtkosten (521.850EUR) /  
Jährliche Mieteinnahmen (45.600 EUR) = 11,4 Jahre

Nach etwa 13 Jahren hat sich die Investition durch die Mieteinnahmen amortisiert, und die Halle erwirtschaftet danach reinen Gewinn.

Sollte eine jährliche Mietsteigerung von durchschnittlich **3 %** bei Halle 1 und 4 berücksichtigt werden, würde sich die Amortisationszeit auf etwa 11 Jahre verkürzen. Danach erwirtschaftet die Immobilie bei gleichbleibenden Bedingungen einen jährlichen Gewinn von rund **59.300 EUR**.

## Beispielrechnung mit Tilgung

Kaufpreis: 490.000 EUR

Nebenkosten: 31.850 EUR (6,5 % für Steuern und Notar)

Eigenkapital: 90.000 EUR

Finanzierungsbedarf: 431.850 EUR

### Finanzierungskonditionen (Volltilgung)

Tilgungsrate: 3 % über 20 Jahre

Zinssatz: 4,08 %

Monatsrate: 2.595 EUR

Gesamtkosten über 20 Jahre: 722.640 EUR

Restschuld: 0 EUR nach 20 Jahren

### Einnahmen und Überschuss

Monatliche Mieteinnahmen: 3.800 EUR

Monatlicher Überschuss: 1.205 EUR

**Nach 20 Jahren ist die Halle schuldenfrei, und alle Mieteinnahmen fließen als reiner Gewinn.**

# Exposé - Grundrisse



Heinle GmbH & Co. KG  
Vaitsbergstraße 18  
36341 Lauterbach

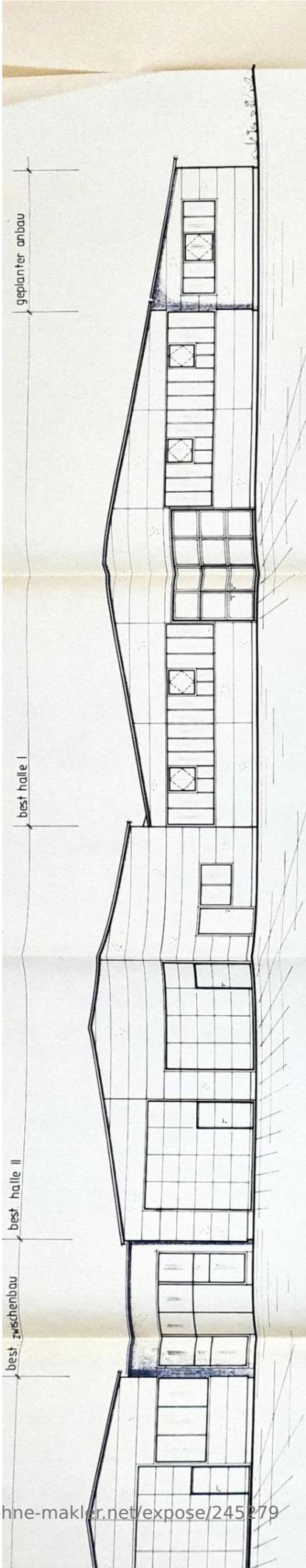
KONTAKT

Inh. Alexander Heinle  
heinle@heinle-gmbh.com  
06641 / 644 94 00  
0151 / 587 48 875

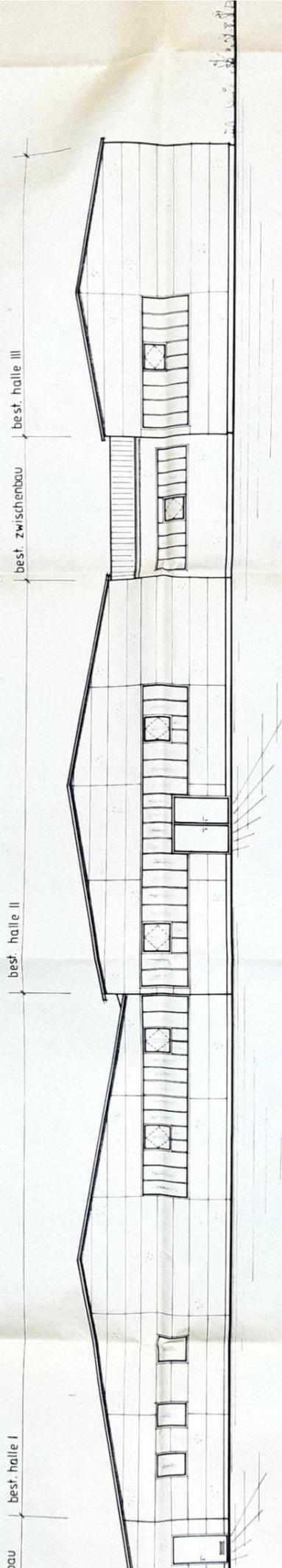
#### Rechtlicher Hinweis

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um korrekte und vollständige Angaben zu gewährleisten. Alle Angaben, wie beispielsweise Flächen-, Preis- und Ausstattungsdaten, beruhen auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Trotz sorgfältiger Prüfung wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen keine Haftung übernommen.  
Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Irrtümer und Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Verbindliche und detaillierte Informationen können bei Interesse und auf Anfrage bereitgestellt werden.  
Die Rechte an den verwendeten Bildern liegen bei Heinle GmbH & Co. KG und dürfen ohne ausdrückliche Zustimmung nicht weiterverwendet oder vervielfältigt werden.

# Exposé - Grundrisse



süd - ansicht



nord - ansicht

