

# Exposé

## Halle in Hünfeld

### Kapitalanlage, Lagerhalle mit PV, 8,6% Rendite



Objekt-Nr. OM-330122

### Halle

Verkauf: **1.380.000 €**

Ansprechpartner:  
Claus-Peter Laufer

Am Schützenhaus 3  
36088 Hünfeld  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2011	Gesamtfläche	1.260,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	5.478,00 m <sup>2</sup>	Lager-/Prod.fläches	1.260,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Freifläche	2.500,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

JAHRESNETTOERTRAG: € 120.000,00

KAUFPREISFAKTOR: 11,5

RENDITE: 8,6%

Vollisolierte moderne Pultdach-Lagerhalle geeignet für Industrie, Handel oder Logistik in zentraler Lage, nur 1,5 km von der A7 entfernt, als Anlageobjekt zu verkaufen. Inkl. 217 KWp Photovoltaikanlage. Derzeit komplett an langjährigen Mieter vermietet.

## Ausstattung

### BAUART

Die Halle ist in verzinkter Stahlbauweise errichtet und mit Betonfundamenten mit dem bestehenden Fundament verbunden. Die Dacheindeckung ist in isolierter

Ausführung mit Sandwichplatten im Profil DL 120 und die Wandverkleidung im Profil LL80 ausgeführt.

### VERSORGUNG

Das Grundstück verfügt über eine eigene 400 kVA Trafostation. Das Oberflächen- und Abwasser auf dem Grundstück sind über getrennte Systeme an das städtische Abwassernetz angeschlossen. Ein öffentlicher Wasseranschluss liegt bis zur Grundstücksgrenze.

### AUSSTATTUNG

Der Fußboden der Halle ist mit einem hochwertigem Industrieestrich versehen. Eine RWA-Anlage ist an der nördlichen Hallenseite über die gesamte Länge

installiert. Der Hallenabschnitt A, in einer Größe von 560 qm, ist mit 2 Stück Gasdunkelstrahler Fabrikat KÜBLER Typ OPTIMA-PLUS für Propangas ausgestattet. Die Gasversorgung erfolgt über eine 10.000 ltr. Tankanlage.

## Sonstiges

### PV-ANLAGE

Die Dachfläche ist zu ca. 90% mit einer PV-Anlage bebaut.

Gesamtgröße: 217,5 KWp

Module: 900 Stück a 240 Watt

Fabrikat ALEO S 19240

Wechselrichter: 13 Stück SMA, STP 17000

Einspeisung: Vertrag Stadtwerke Hünfeld bis 2032

### VERMIETUNG

1.260 qm Hallenflächen:

komplett an Großhandelsunternehmen (seit 2014). Vom Mieter ist derzeit eine Hochregalanlage mit ca. 1.200 Palettenstellplätzen eingebaut

1.500 qm Freifläche A:

an Nachbarbetrieb (Wintergartenbau)

1.000 qm Freifläche B:

an Recycling-Unternehmen

## **Lage**

Die Halle befindet sich am Ortsrand auf einer ausgewiesenen Gewerbefläche.

In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Großschreinerei. Die nächste Wohnbebauung ist in ca. 100 mtr. und durch einen 6 mtr. hohen Lärmschutzwall geschützt. Die Einfahrt zum Grundstück ist von der Landstraße 3378 auch mit großen Fahrzeugen problemlos zu befahren. Die Entfernung nach Hünfeld beträgt 8 km, nach Fulda 12 km und zur Anschlussstelle

Hünfeld/Schlitz der A7 1,5 km.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



## ÜBERSICHT

Seite 3	allgemeine Beschreibung
Seite 4	Maße & Ausstattung
Seite 5	PV-Anlage & Aufteilung
Seite 6	Ertragswertberechnung Grundstück & Gebäude
Seite 7	Ertragswertberechnung PV-Anlage
Seite 8	Katasterauszug
Seite 9	Flächenplan
Seite 10	Außenansicht
Seite 11	Innenansicht
Seite 12	Ansicht PV-Anlage
Seite 13	Ansicht Tore & Heizung
Seite 14	Ansicht Regalanlage & Technik
Seite 15	Erreichbarkeit / Kontakt

## **BESCHREIBUNG**

Moderne Industriehalle in Pultdachform auf dem Gelände eines ehemaligen Sägewerkes auf 5.487 qm großen, LKW-befahrbarem Grundstück mit befestigten Hofflächen.

## **ANSCHRIFT**

Am Schützenhaus, 36088 Hünfeld/Michelsrombach

Gemarkung Michelsrombach, Flur 27, Flurstück 6/15, Gesamtfläche 5.487 qm

## **NUTZUNG**

Das Objekt eignet sich für Industrie, Lager, Werkstatt, Produktion, oder Logistik sofern dies nicht lärm-, oder geruchsbelästigend ist.

## **LAGE**

Die Halle befindet sich am Ortsrand auf einer ausgewiesenen Gewerbefläche. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Großschreinerei. Die nächste Wohnbebauung ist in ca. 100 mtr. und durch einen 6 mtr. hohen Lärmschutzwall geschützt. Die Einfahrt zum Grundstück ist von der Landstraße 3378 auch mit großen Fahrzeugen problemlos zu befahren. Die Entfernung nach Hünfeld beträgt 8 km, nach Fulda 12 km und zur Anschlussstelle Hünfeld/Schlitz der A7 1,5 km.

## **KONSTRUKTION**

Die Halle ist in verzinkter Stahlbauweise errichtet und mit Betonfundamenten mit dem bestehenden Fundament verbunden. Die Dacheindeckung ist in isolierter Ausführung mit Sandwichplatten im Profil DL 120 und die Wandverkleidung im Profil LL80 ausgeführt.

## **HALLENMASSE**

Die Halle hat folgende Innenmaße:

Grundfläche: Länge	63 mtr.	Breite	20 mtr.,	gesamt	1.260 qm
Höhe: Süd	6,40 mtr.	Nord	12,80 mtr.	Durchschn.	9,60 mtr.
Bruttorauminhalt:	12.100 cm				
Rastermaß der Stahlstützen:	7,00 mtr.				
Maximale Tormaße:	Höhe 4,50 mtr.		Breite 6,00 mtr.		

Die Grundfläche ist durch Zwischenwände teilbar.

Derzeit ist eine Zwischenwand mit Durchgangstor verbaut.

Derzeitige Raumaufteilung:

Hallenabschnitt A: 560qm                      Hallenabschnitt B: 708qm

## **FREIFLÄCHEN**

Es stehen rund um die Halle ca. 2.500 qm befestigte Freiflächen (Beton, Teerflächen, z.T. geschottert schwerlastbefahrbar) zur Verfügung. Die Halle ist mit Sattelzügen umfahrbar.

## **TECHNIK**

Das Grundstück verfügt über eine eigene 400 kvA Trafostation. Das Oberflächen- und Abwasser auf dem Grundstück sind über getrennte Systeme an das städtische Abwassernetz angeschlossen.

Ein öffentlicher Wasseranschluss liegt bis zur Grundstücksgrenze.

Der Fußboden der Halle ist mit einem hochwertigem Industrieestrich versehen.

Eine RWA-Anlage ist an der nördlichen Hallenseite über die gesamte Länge installiert.

## **ZUGÄNGE**

- 4 Stück Sektionaltore 6 mtr. breit, 4,5 mtr. hoch mit E-Antrieb
- 6 Stück Schlupftüren 2,15 mtr. hoch, 1 mtr. Breit

## **HEIZUNG**

Der Hallenabschnitt A, in einer Größe von 560 qm, ist mit 2 Stück Gasdunkelstrahler Fabrikat KÜBLER Typ OPTIMA-PLUS für Propangas ausgestattet. Die Gasversorgung erfolgt über eine 10.000 ltr. Tankanlage.

## **PV-ANLAGE**

Die Dachfläche ist zu ca. 90% mit einer PV-Anlage bebaut.

Gesamtgröße:	217,5 KWp
Module:	900 Stück a 240 Watt Fabrikat ALEO S 19240
Wechselrichter:	13 Stück SMA, STP 17000
Einspeisung:	Vertrag Stadtwerke Hünfeld bis 2032

## **VERMIETUNG:**

1.260 qm Hallenflächen:	komplett an Großhandelsunternehmen (seit 2014) Vom Mieter ist derzeit eine Hochregalanlage mit ca. 1.200 Palettenstellplätzen eingebaut
1.500 qm Freifläche A:	an Nachbarbetrieb (Wintergartenbau)
1.000 qm Freifläche B:	an Recycling-Unternehmen

# ERTRAGSWERT-BERECHNUNG

## Grundstück & Gebäude

Anschrift: Am Schützenhaus 3, 36088 Hünfeld/Michelsrombach  
 Gemarkung: Michelsrombach, Flur 27, Flurstück 6/15  
 Grundstücksgröße: 5.487 qm  
 Nutzung: Gewerbehalle & Freiflächen für Industrie und Gewerbe  
 Baujahr Lagerhalle: 2011  
 Gesamtnutzungsdauer: mindestens 40 Jahre  
 Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Grundstücksgröße 5.487 qm  
 \* Bodenrichtwert € 45,00/qm

**Bodenwert** **€ 246.915,00**

Jahresnetto-Rohertrag BB € 57.600,00  
 (nicht berücksichtigt: Mieterhöhung 2026)  
 KD € 6.000,00  
 WB € 2.400,00

---

€ 66.000,00

./ . Kosten für Mietausfall, Instandhaltung, Abgaben € 6.000,00

---

Jahresnetto-Reinertrag € 60.000,00

./ . Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszins 4,5%) € 11.000,00

---

Gebäude-Reinertrag € 49.000,00

\* Vervielfältiger (Restnutzungsdauer 25 Jahre) 15

---

**Ertragswert Gebäude** **€ 735.000,00**

---

**Verkehrswert (Summe aus Bodenwert + Gebäudeertragswert)** **€ 981.915,00**

---

**VERKAUFSPREIS** **€ 980.000,00**

**Kaufpreisfaktor (nur Immobilie ohne PV-Anlage)** **15,8**

**Rendite (nur Immobilie ohne PV-Anlage)** **6,3%**

# ERTRAGSWERT-BERECHNUNG

## Photovoltaikanlage

Anschrift: Am Schützenhaus 3, 36088 Hüfeld/Michelsrombach

Anlagengröße: 217,4 KWp  
Spezifischer jährlicher Durchschnittsertrag in 13 Jahren: 223.000 KWh

### Mit EEG-Bindung bis 2031

Einspeisevergütung bis 31.12.2031: 26,73 ct/KWh  
Durchschnittlicher Jährlicher Ertrag: € 59.608,00  
Gesamtertrag von 01.07.2025 – 31.12.2031: € 387.452,00

### Nach EEG-Bindung ab 2032

Einspeisevergütung ab 01.01.2032 (Prognose): 10,00 ct/KWh  
Restlaufzeit ab 2032 (bei Lebensdauer 40 Jahre): 20 Jahre  
Spezifischer jährlicher Durchschnittsertrag (ca. 80%): 180.000 KWh  
(Alternativ Verkauf auf dem freien Markt)  
Jährlicher Ertrag: € 18.000,00  
Gesamtertrag 2032 – 2052: € 360.000,00

---

GESAMTERTRAG vom 01.07.2025 – 31.12.2052: € 747.452,00  
abzgl. 10% für Kosten: € 74.745,00

---

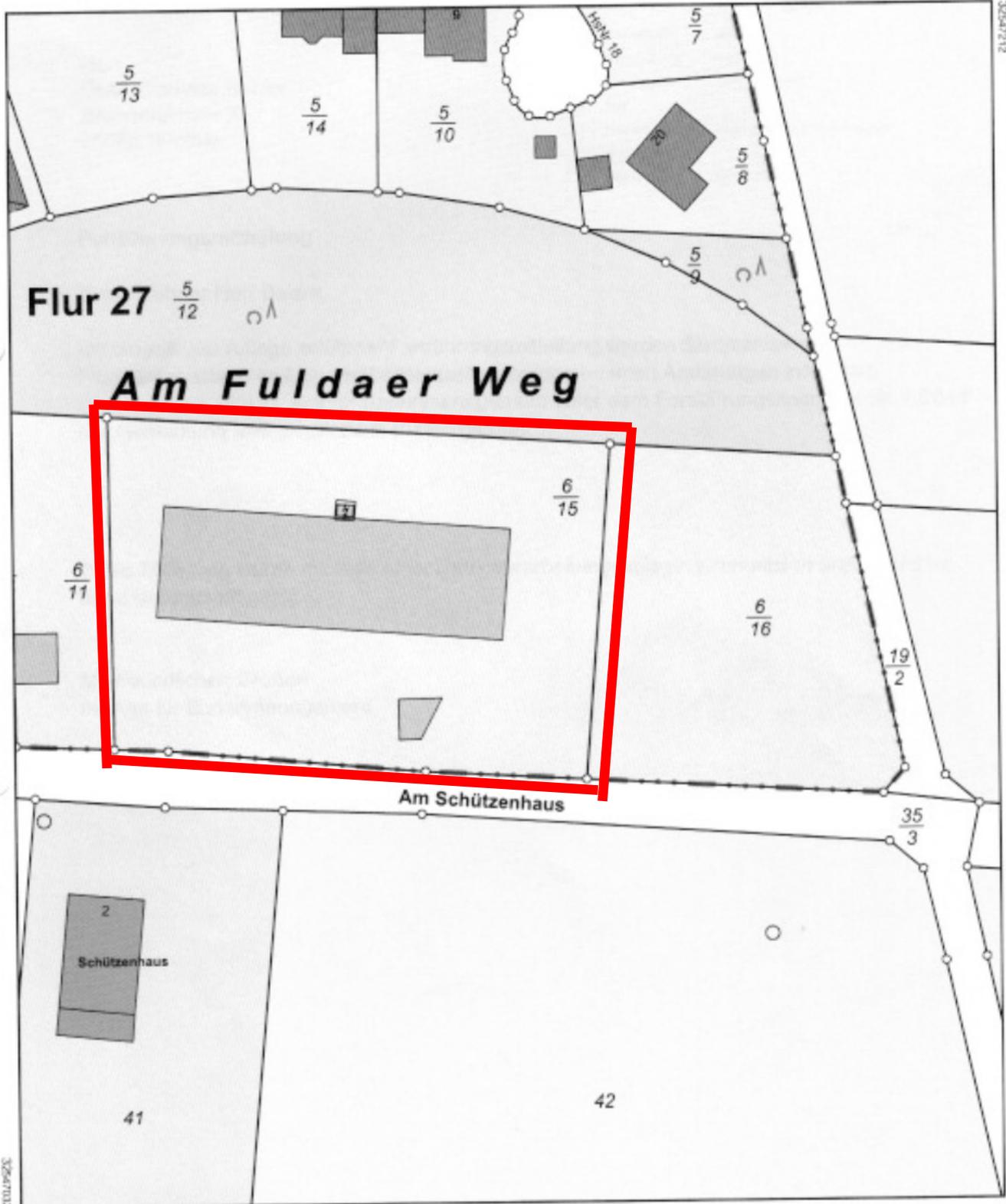
SUMME € 672.707,00  
abzgl. 40% für fairen Verkaufspreis: € 269.083,00

---

**RESTWERT € 403.624,00**



Flurstück: 6/15      Gemeinde: Hünfeld  
Flur: 27            Kreis: Fulda  
Gemarkung: Michelsrombach    Regierungsbezirk: Kassel



5611715

Maßstab 1:1000



Meter





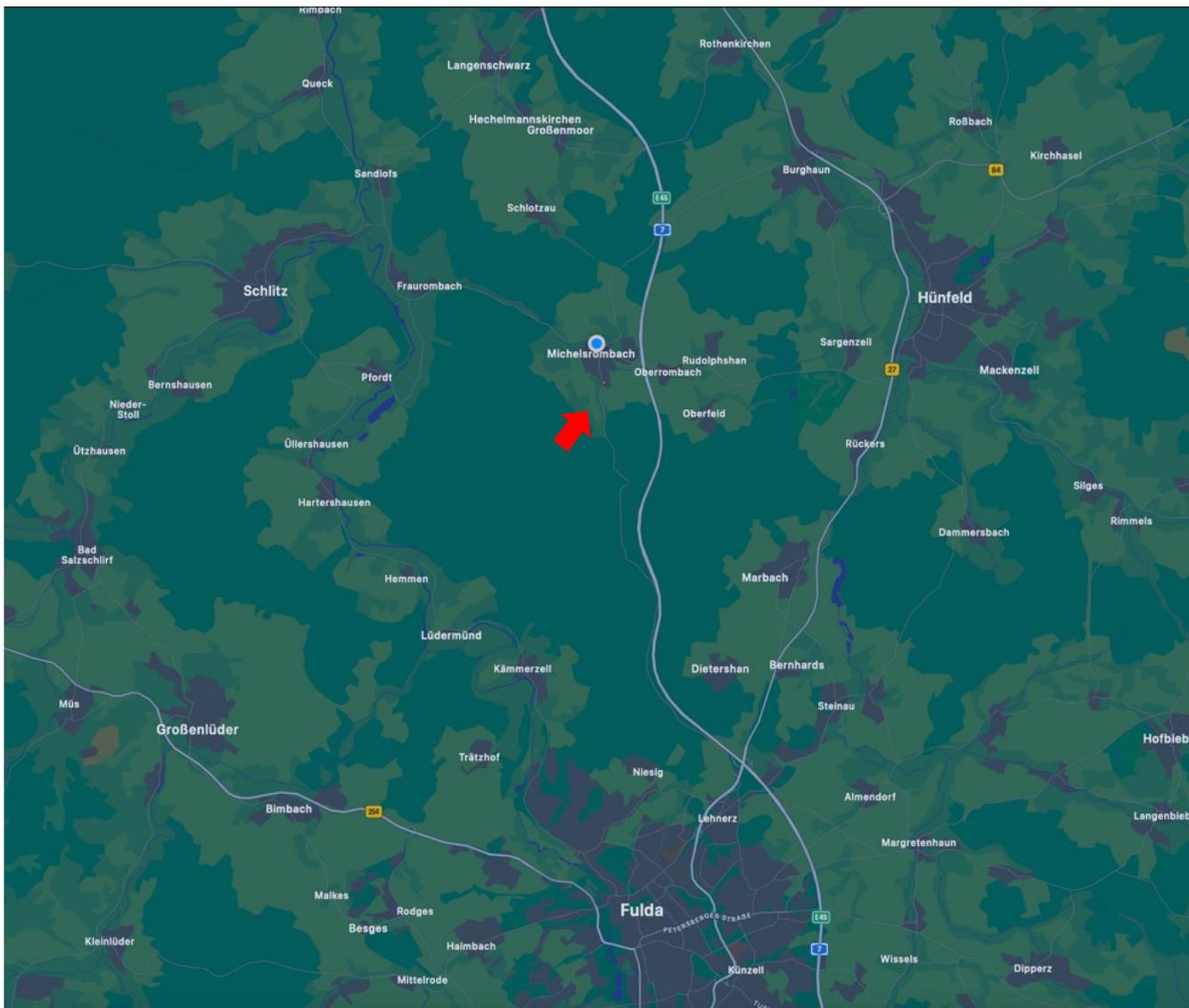








# Erreichbarkeit



- |                |        |
|----------------|--------|
| ▪ Autobahn A 7 | 1,5 km |
| ▪ Hünfeld      | 8 km   |
| ▪ Fulda        | 12 km  |
| ▪ Kassel       | 90 km  |
| ▪ Frankfurt    | 120 km |

## Kontakt

Claus-Peter Laufer  
Adolf-Laufer-Weg 4  
36088 Hünfeld  
Telefon: 0151-20270762  
Email: [cpl@mail.de](mailto:cpl@mail.de)