

EXPOSÉ

Gewerbehalle mit Grundstück

Vaitsbergstr. 18, 36341 Lauterbach (Hessen) ● Kaufpreis: 550.000 €

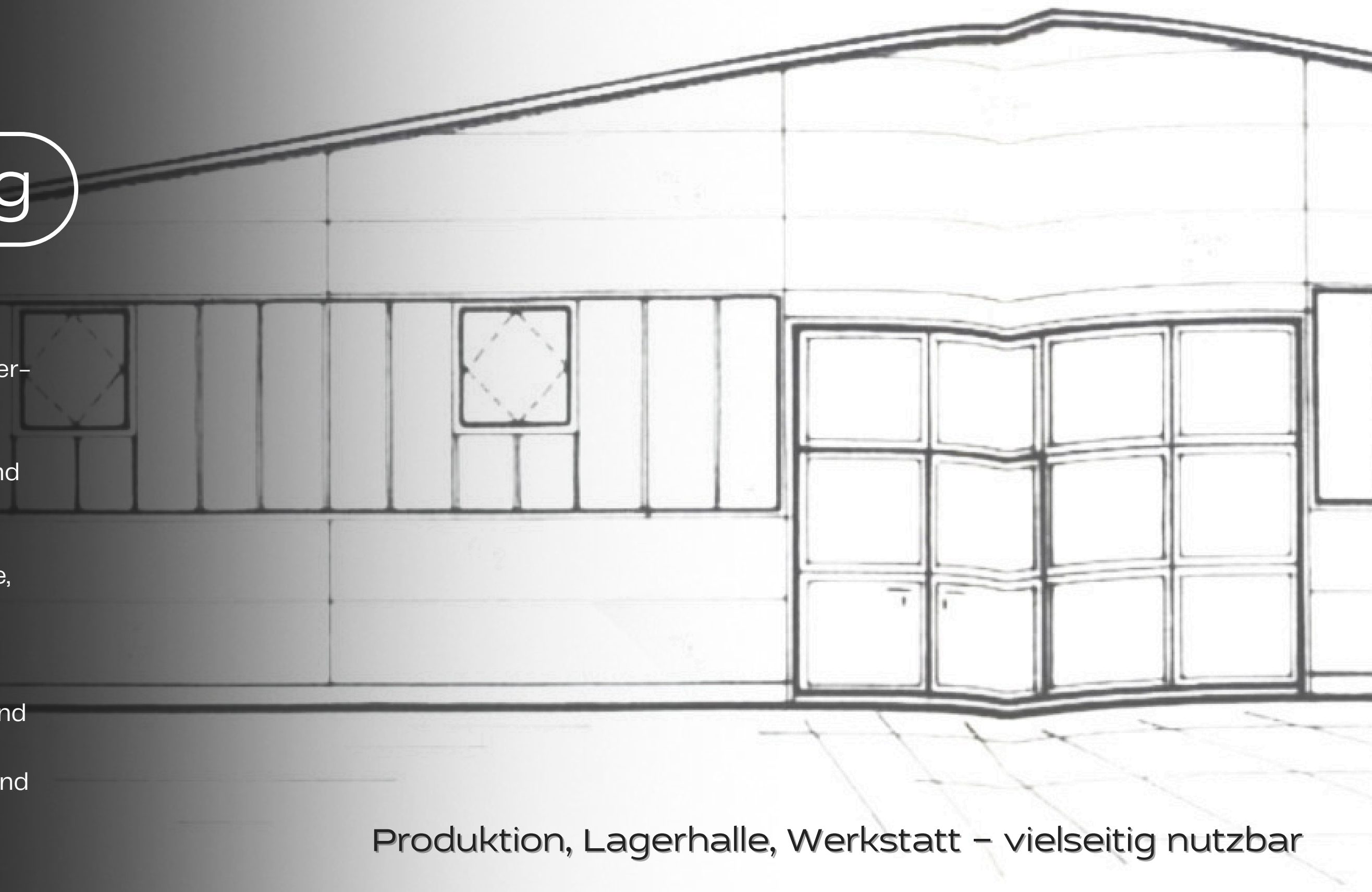
Die Ausstattung

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 Umkleieraum ist ebenfalls vorhanden. Das gesamte Objekt ist barrierefrei zugänglich und bietet ausreichend Parkplätze auf dem Grundstück.

Produktion, Lagerhalle, Werkstatt – vielseitig nutzbar





Lagerhalle - Produktion - Büro - Sanitär

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

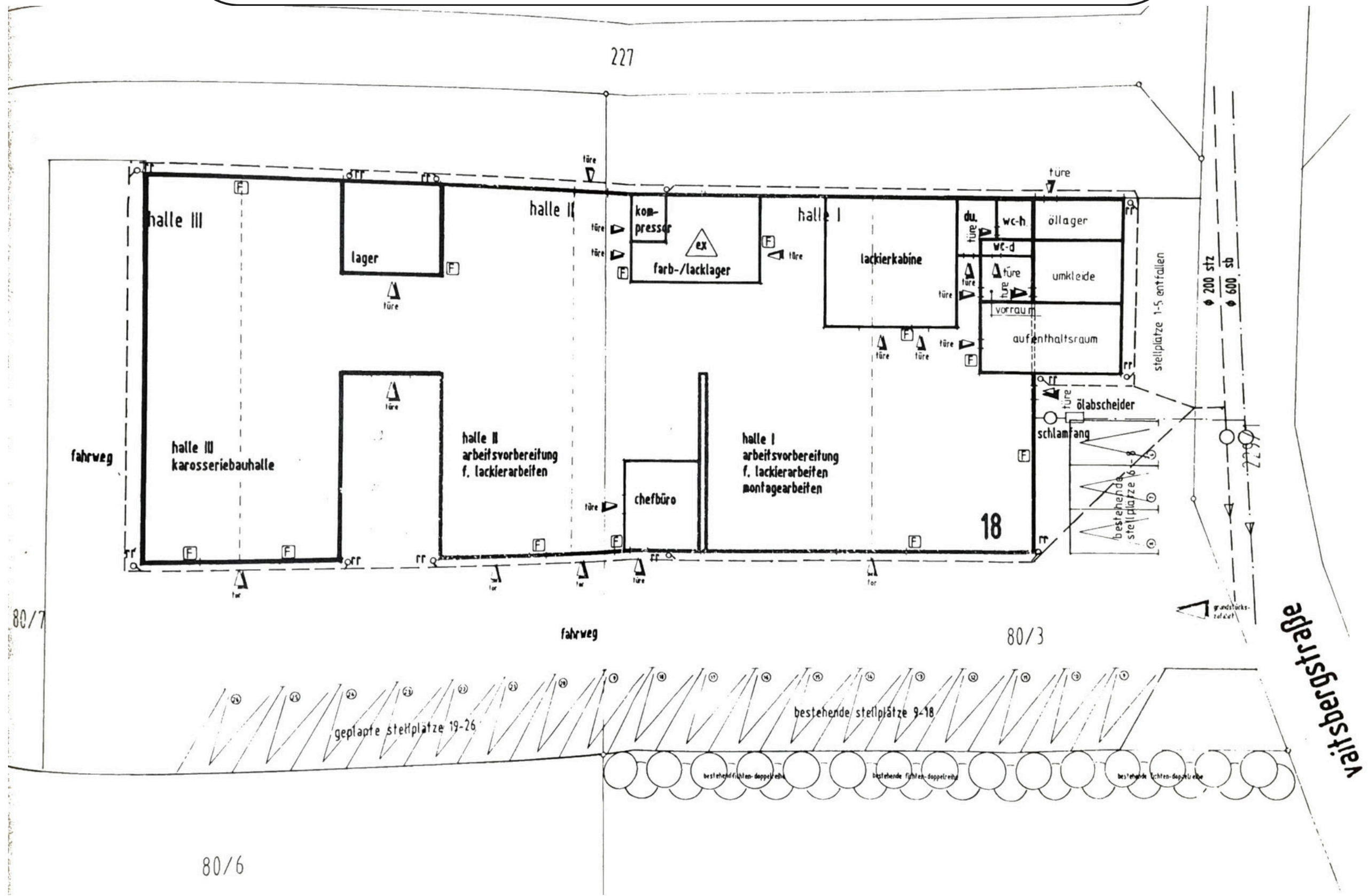
Objekt

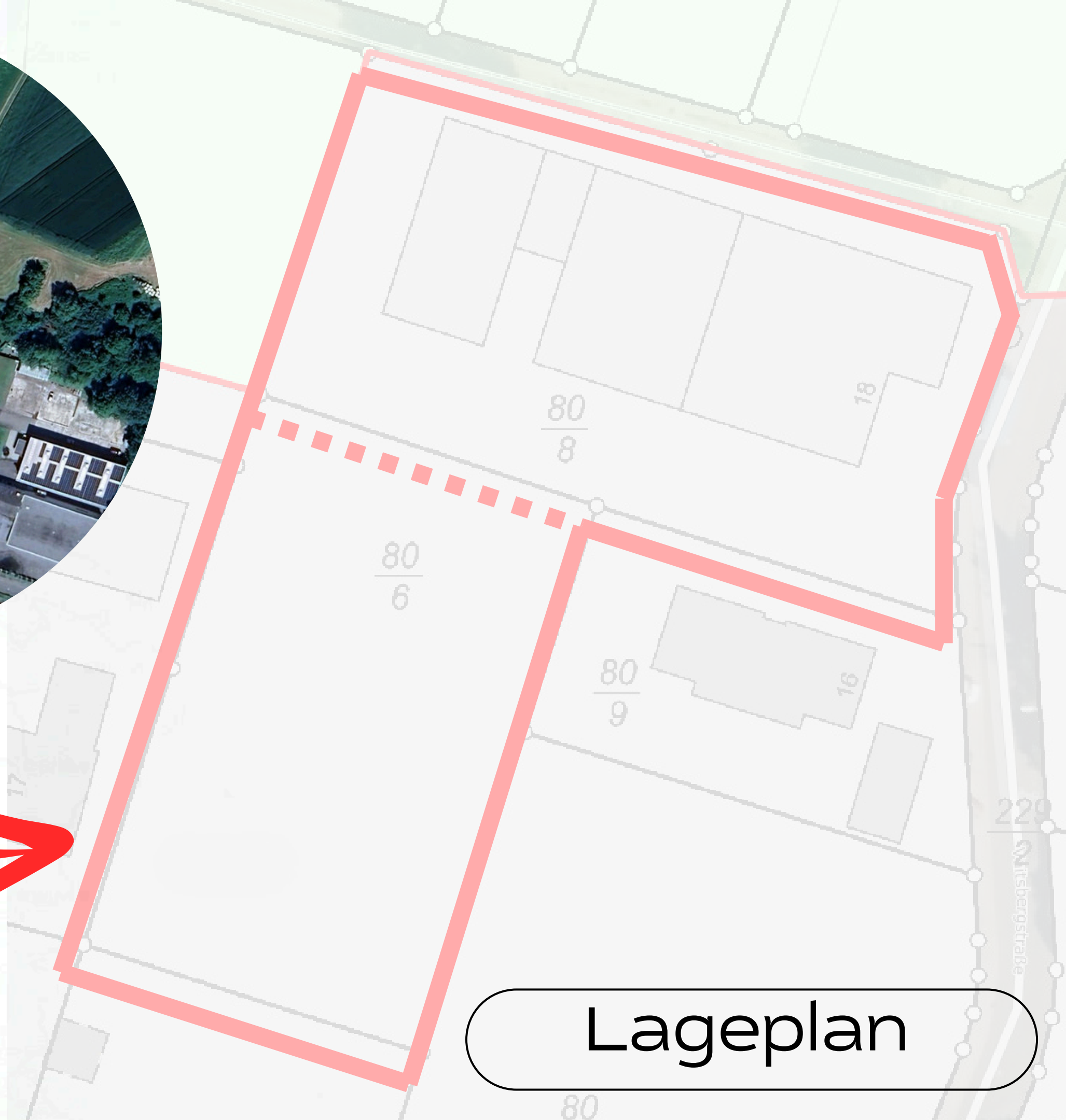
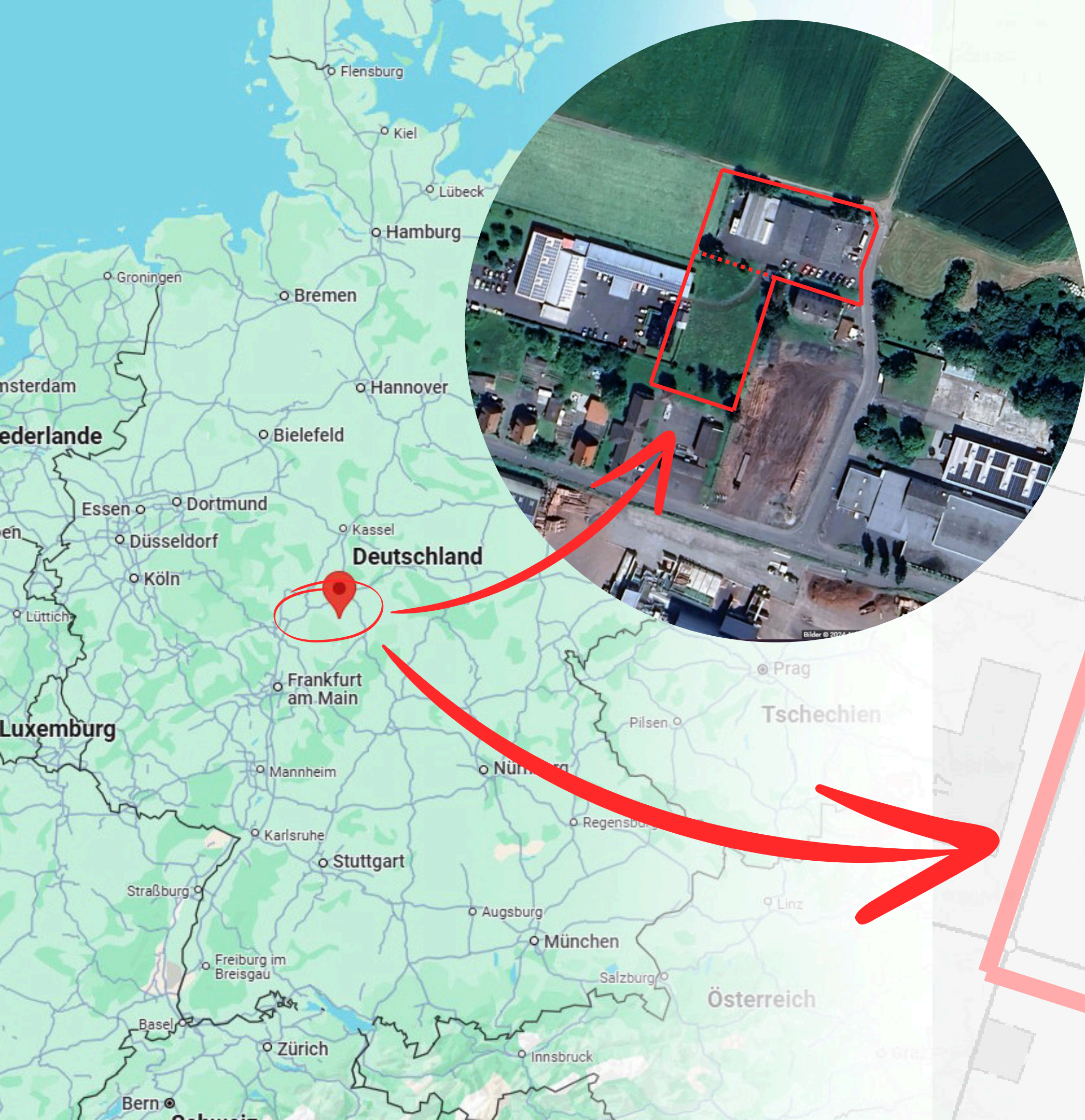
Diese vielseitige Gewerbehalle mit einer Gesamtfläche von **1.100 m²** auf einem großzügigen Grundstück von 4.500 m² bietet optimale Voraussetzungen für mittelständische Unternehmen, Lagerbetriebe oder als rentable Kapitalanlage. Die im Jahr 1990 erbaute Halle überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit und kann nach aktueller Planung in drei Einheiten aufgeteilt werden, die bei Bedarf zusammengelegt werden können.

Ausstattung

- Grundstücksfläche insgesamt: 4.500 m²
- Bebautes Grundstück: 1.100 m² (Hallenfläche)
- Freifläche: 3.400 m²
- Gesamtfläche der Halle: 1.100 m²
- 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

Grundriss & Raumaufteilung





Lageplan

Aufteilung

Halle 2 - 305 qm

- Meisterbüro
- Lagerraum

**BEREITS
VERMIETET**

Halle 3 - 100 qm

- Lagerraum
- Maschinenraum

**BEREITS
VERMIETET**

Halle 4 - 200 qm

- große Fläche
- Lichtdurchflutet



Halle 1 - 405 qm

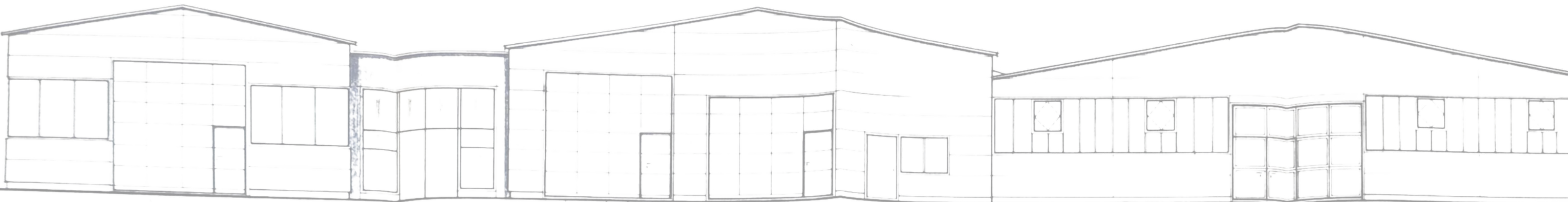
- Lackierkabine
- Lagerräume
- Heizungsraum
- Sanitär mit Dusche

**BEREITS
VERMIETET**

Büro - 80 qm

- Bürofläche
- Personalraum
- Teeküche
- Sanitär

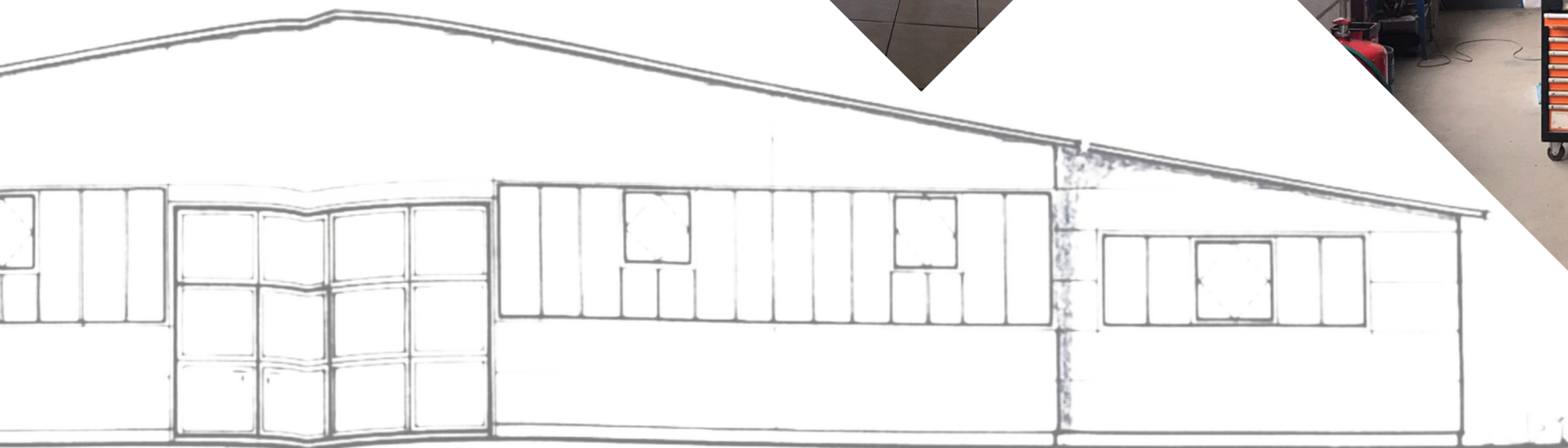
**BEREITS
VERMIETET**



Halle 1

Kfz-Werkstatt mit Lackiererei

- Fläche: Ca. 405 m²
- Ausstattung: Büroflächen, Lackierkabine, Aufenthaltsraum mit Teeküche, Sanitäreanlagen
- 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 Sanitäreanlagen. Diese langfristige Vermietung sichert stabile Mieteinnahmen und unterstreicht die Vielseitigkeit der Immobilie.



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.



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.





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 m², 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.

Attraktive Rendite &
Erweiterungspotential
Finanzielle und strukturelle Highlights

Stand Nov. 2024

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 (521.850 EUR) /
Jährliche Mieteinnahmen (45.600 EUR) \approx 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.



KONTAKT

Heinle GmbH & Co. KG
Vaitsbergstraße 18
36341 Lauterbach

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.