

# Exposé

## Halle in Lampertheim

**Lagerhalle ohne Maklergebühren und unschlagbar  
niedrigen Nebenkosten**



**Objekt-Nr. OM-325059**

**Halle**

**Verkauf: 1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Sven Geppert

Bauhofstr. 24  
68623 Lampertheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1992	Gesamtfläche	2.800,00 m²
Grundstücksfläche	2.800,00 m²	Lager-/Prod.fläches	1.130,00 m²
Energieträger	Holz	Freifläche	1.670,00 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lagerhalle mit Büro neu saniert auf 2800m<sup>2</sup> Grundstück ohne Makler

Die Halle verfügt über eine Grundfläche von 1130m<sup>2</sup>. Diese sind aufgeteilt in 110m<sup>2</sup> und 30m<sup>2</sup> Büro & Sozialräume und 936m<sup>2</sup> Lager/ Fabrikationsfläche.

Des weiteren bestehen im Außenbereich noch weitere ca. 250m<sup>2</sup> die Überdacht sind, um Maschinen oder Produkte trocken zu Lagern.

Aktuell ist das komplette Objekt an 3 Parteien vermietet und erzielt eine Jahres Brutto Miete von ca. 90 000 Euro.

Eine Optimierung der Miete zwischen 10 und 20% ist im Bereich des möglichen.

Die Photovoltaik Anlage hat seit in Inbetriebnahme jährlich durchschnittlich 4000 Euro Einspeisung und eine Strom Ersparnis von 8000 Euro erwirtschaftet.

Eine Halle in vergleichbarer Größe und Nutzung würde ohne die energetische Optimierung der Nebenkosten sicherlich 25 000 Euro pro Jahr mehr kosten.

Das komplette Objekt wird ohne Maklergebühr verkauft! Sie sparen also weitere 2 bis 5 Prozent der Kaufsumme.

Der Büroteil besteht aus einem großen Vorraum den Sie über einen Windfang betreten. Ein weiteres großes Büro mit Klimaanlage ist als extra Raum vorhanden.

Es gibt 2 weitere WC für Damen und Herren, sowie ein Bad mit einem WC und einer Dusche. Eine Kochnische rundet den Büroteil ab.

Der komplette Büro Bereich wurde 2022 komplett renoviert. Die Räumlichkeiten können leicht angepasst werden, die Stromleitungen wurden neu verlegt und berücksichtigt das Änderungen jeder Zeit möglich sind.

Zusätzlich steht noch ein weiterer separat zugänglicher Büroraum von ca. 25m<sup>2</sup> zur Verfügung (2024 komplett neu saniert) inkl. Dusche und WC.

Beide Büro Bereiche können sowohl zusammen als auch getrennt genutzt werden.

Die Halle verfügt über eine neue Eingangstüre (2022), sowie neue Hallentore, Metalltüren und Fenster.

An der Sonnenseite wurden im Bürobereich Rollläden angebracht, auch innerhalb der Halle wurde eine Beschattung angebracht.

Alle Türen inkl. Rolltore sind überdacht. Das komplette Objekt ist nach VDE alarmgesichert.

Das Dach wurde 2022 komplett saniert und neu gedämmt, sowie mit einer 99 KW Photovoltaik Anlage versehen.

Die Photovoltaik verfügt über einen Speicher von 28KW und 3 Ladesäulen bei den 6 Parkplätzen vor der Halle.

Aktuell reicht der Strom aus um die Halle kostenlos mit Strom zu versorgen und zwei E Autos zu laden.

In 2022 wurde auch die Hackschnitzel Heizung erneuert und um 2 Warmwasserspeicher mit je 3000 L erweitert.

Das Heizen mit Hackschnitzel ist sehr günstig, die Halle ist für ca. 2600 Euro pro Jahr günstig zu heizen.

Optional kann noch ein Paletten Schredder mit erworben werden, über diesen können Sie die Paletten hacken und als Brennstoff verwenden.

Wir haben mit diesem die Halle kostenlos beheizt.

Auf dem Turm zum Lagern der Hackschnitzel, steht eine Telekom Anlage für Mobilfunk.

Diese erbringt eine jährliche Miete von ca. 5360 Euro, die noch über weitere 25 Jahre gesichert ist.

Das Grundstück ist neu eingezäunt und verfügt über einen neu angelegten Raucherbreich mit WPC.

Seecontainer als weitere Lagerfläche auf dem Grundstück, sowie das Inventar kann auf Wunsch selbstverständlich übernommen werden.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	5,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	59,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

