

Exposé

Industrieanlage in Sonnefeld

Anlageobjekt - Starke Rendite 8,5% + hoher Grundstückswert



Objekt-Nr. OM-441636

Industrieanlage

Verkauf: **429.000 €**

96242 Sonnefeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	4.500,00 m ²	Etage	1. OG
Etagen	1	Gewerbefläche	1.500,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	4.500,00 m ²
Modernisierung Jahr	2019	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Secret Sale – Renditestarke Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial im Landkreis Coburg

Im Rahmen eines diskreten Secret Sales wird eine außergewöhnliche Investmentgelegenheit in einer gefragten Ortsgemeinde im Landkreis Coburg mit rund 6.000 Einwohnern angeboten.

Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 4.500 m² befindet sich eine gepflegte Gewerbeimmobilie mit etwa 1.500 m² vermietbarer Gewerbefläche sowie zusätzlich rund 400 m² überdachter Außenfläche.

Investment-Highlights

- Langfristig vollständig vermietet
- Langjähriger, zuverlässiger Mieter
- Keine Mietausfälle oder verspäteten Zahlungen
- Krisenresistente Branche
- Aktuelle Rendite: über 8,5 %
- Seit Mietbeginn keine Mietanpassung erfolgt

Durch die bisher nicht erfolgte Anpassung der Miete besteht kurzfristiges Optimierungspotenzial. Eine marktgerechte Anpassung lässt eine Steigerung der Rendite auf über 10 % realistisch erscheinen.

Zusätzliche Wertsteigerungspotenziale

Neben der attraktiven Ist-Rendite bietet das Objekt erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten:

1. Nachverdichtung / Neubebauung

Das Grundstück liegt inmitten eines beliebten Wohngebiets und eröffnet folgende Optionen:

- Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern
- Aufteilung in bis zu 6 Einzelgrundstücke
- ➔ Erwartbarer Grundstückserlös: über 720.000 € (abzgl Abrisskosten (geschätzt) ca. 600.000 Euro)

2. Optimierung der Gewerbenutzung

- Aufteilung in mehrere kleinere Einheiten
- Erzielung deutlich höherer Quadratmetermieten
- Diversifikation des Mierrisikos

Lage & Grundstück

- Ruhige, etablierte Wohnlage innerhalb der Gemeinde
- Drei Seiten erschlossen und befahrbar
- Hervorragende Voraussetzungen für flexible Nutzungskonzepte

Fazit

Diese Immobilie vereint stabile laufende Einnahmen mit attraktivem Entwicklungspotenzial – ideal für Investoren, die sowohl auf Cashflow als auch auf Wertsteigerung setzen.

Weitere Informationen erhalten Sie ausschließlich per Anfrage.