

Exposé

Halle in Weidhausen

Lager/Produktion & Büro - ca. 8500 qm - teilweise saniert



Objekt-Nr. OM-443427

Halle

Verkauf: **auf Anfrage**

Schützenstr. 3
96279 Weidhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Gesamtfläche	8.800,00 m ²
Grundstücksfläche	6.250,00 m ²	Lager-/Prod.flächen	8.500,00 m ²
Etagen	3	Freifläche	1.650,00 m ²
Energieträger	Öl	Garagen	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Carports	1
Zustand	renovierungsbedürftig	Heizung	Zentralheizung
Etage	3. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Premium Investment – Gewerbeimmobilie mit Cashflow, Substanz & Entwicklungspotenzial

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie bietet eine seltene Kombination aus:

- hoher Nutzfläche (ca. 8.600 m²)
- sofortigem Cashflow durch Zusatznutzungen
- umfangreichen Modernisierungen (2024–2025)
- signifikantem Miet- und Wertsteigerungspotenzial

Das Objekt eignet sich sowohl für:

- Eigennutzer mit Expansionsbedarf
 - Investoren mit Fokus auf Value-Add-Strategien
 - Bestandshalter mit langfristiger Perspektive
-

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine historisch gewachsene Betriebsimmobilie mit:

- Produktionsflächen
- Lagerflächen
- Büro- und Verwaltungsbereichen

Das Gebäude wurde ursprünglich in mehreren Bauphasen errichtet (ca. 1955–1990) und verfügt über eine solide bauliche Substanz.

Die Gesamtstruktur erlaubt eine flexible Nutzung – von klassischer Produktion bis hin zu modernen Konzepten wie Showroom, E-Commerce oder Logistik.

Flächen & Kennzahlen

Grundstück: ca. 6.268 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 8.600 m²

Büroflächen: ca. 1.000 m²

Lager / Produktion: ca. 7.600 m²

Wirtschaftliche Kennzahlen (Gutachten aus 2017)

Bodenwert: 188.040 €

Sachwert: 2.599.254 €

Ertragswert: 1.177.477 €

Marktwert (2017): 1.240.000 €

Beleihungswert: 1.050.000 €

Die Zahlen basieren auf dem Gutachten von 2017 – durch Modernisierungen heute deutlich verbessert.

Ertragsstruktur & Einnahmen

Bestehende sichere Einnahmen:

- Photovoltaikanlage & Funkantennen

→ ca. 20.000 € / Jahr

- Vermietung (Kleinflächen + eine Büroetage) gesamt ca. 500 qm

→ ca. 24.000 € / Jahr

Gesamtertrag aktuell: ca. 44.000 € p.a. (ohne Hauptvermietung)

Ca 8.000 qm wären dann noch frei vermietbar.

Theoretisches Mietpotenzial (Gutachten):

- Marktmiete: ca. 186.600 € p.a.

- Faktor laut Gutachten: ca. 6,7-fache Jahresmiete

Deutliches Upside-Potenzial durch Vermietung / Neuaufteilung

Modernisierung & Wertsteigerung (2024–2025)

2024 – Vollsanierung 3. Obergeschoss

- Komplette Erneuerung der Elektrik 3. Obergeschoss

- Hochwertiger Ausbau zur Ausstellungsfläche

- Flexible Umnutzung jederzeit möglich (z. B. Lager)

2025 – Umfangreiche Modernisierung

- Erneuerung von:

- Büroflächen

- großen Teilen der Lagerbereiche

- Funktionale und optische Aufwertung

- Nachhaltige Verbesserung der Vermietbarkeit

Ergebnis:

Deutlich gesteigerte Attraktivität + Wertsteigerung gegenüber Gutachten

Nutzungskonzepte

Die Immobilie bietet außergewöhnliche Flexibilität:

Mögliche Nutzungen:

- Produktion & Industrie

- Lager / Logistik / Fulfillment
 - Großhandel
 - Showroom / Ausstellung
 - Kombination Eigennutzung + Vermietung
 - Teilvermietung zur Renditesteigerung
-

Investment-Potenzial

Diese Immobilie erfüllt mehrere zentrale Investmentkriterien:

- ✓ Sofort-Cashflow
→ durch bestehende Einnahmen (44.000 € p.a.)
 - ✓ Value-Add-Strategie möglich
→ durch Vermietung / Umstrukturierung
 - ✓ Substanzwert
→ hoher Sachwert > 2,5 Mio. €
 - ✓ Modernisierungs-Boost
→ bereits umgesetzt, nur noch wenige Flächen mit Sanierungsstau
 - ✓ Upside durch Nutzungskonzept
→ flexible Flächen ermöglichen Optimierung
-

Strategische Optionen für Investoren

1. Teilvermietung
→ schrittweiser Aufbau stabiler Einnahmen
 2. Full-Let-Strategie
→ Zielrendite durch vollständige Vermietung
 3. Eigennutzung + Teilvermietung
→ Kombination aus Cashflow & Betrieb
 4. Repositionierung
→ z. B. Logistik / E-Commerce Hub
-

Zusammenfassung

Eine seltene Gelegenheit, eine:

- großflächige Gewerbeimmobilie
- mit sofortigem Cashflow
- bereits erfolgter Modernisierung
- und erheblichem Entwicklungspotenzial

zu erwerben.

Ideal für Investoren, Unternehmer und Projektentwickler

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Kontakt & weitere Unterlagen

Gerne stellen wir Ihnen zur Verfügung:

- Grundrisse
 - Mietpotenzialanalyse
 - Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - Besichtigungstermine
-

Lage

Lage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in Weidhausen bei Coburg, einer etablierten Gewerbelage in Oberfranken.

Standortvorteile:

- Gute Anbindung an die Region Coburg
- Gewerbegebiet mit gemischter Nutzung
- Attraktiv für Produktion, Logistik und Mittelstand
- Zentrale Lage innerhalb Süddeutschlands

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



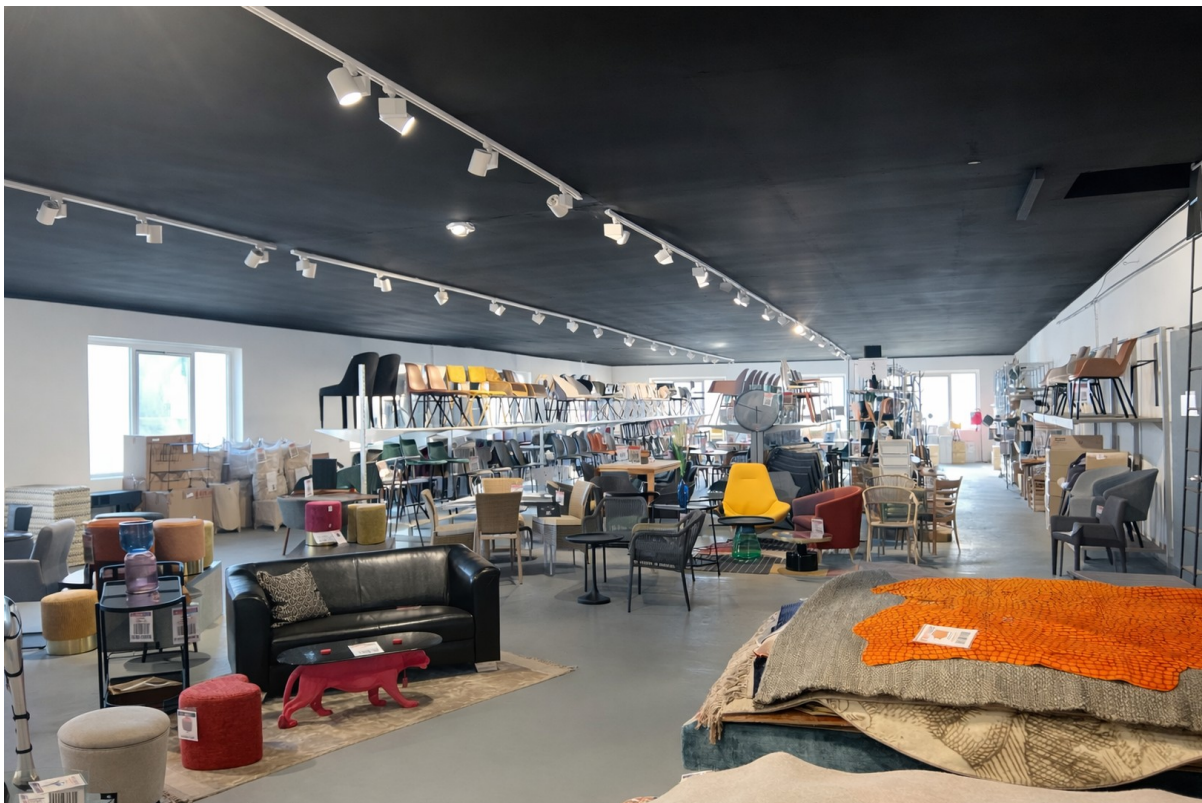
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



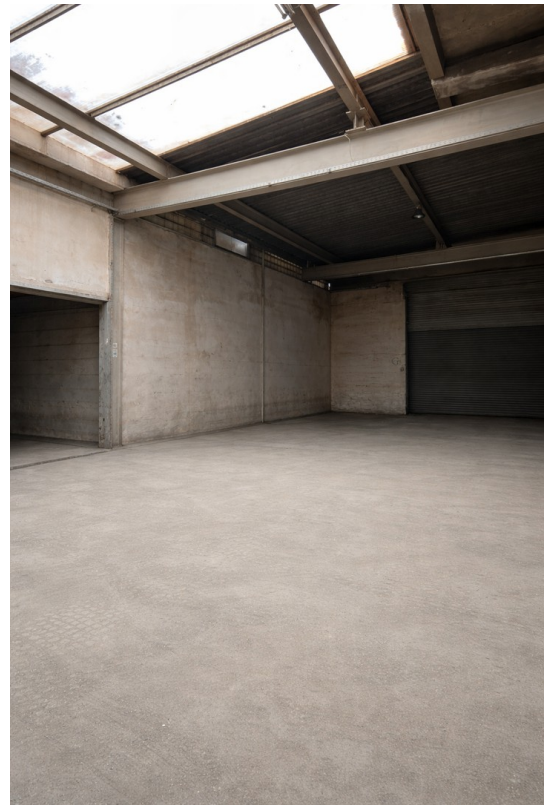
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



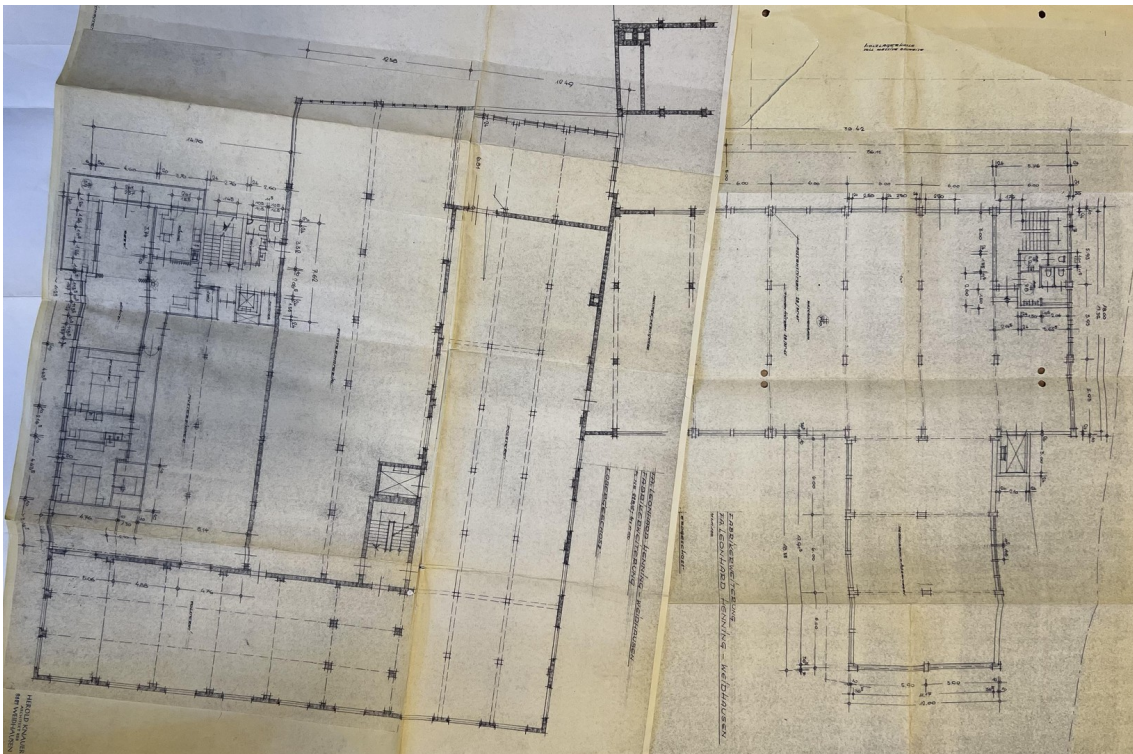
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

