

# Exposé

## Halle in Weidhausen

### Lagerhalle oder Produktion mit Büro - 2024 & 2025 große Flächen saniert & neues Dach



**starkes Renditeobjekt oder Eigennutzung**  
8500 qm Lager/Produktion/Büro - teilsaniert - Dach n

Objekt-Nr. OM-443427

**Halle**

Verkauf: **auf Anfrage**

96279 Weidhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Gesamtfläche	8.500,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	6.250,00 m <sup>2</sup>	Lager-/Prod.fläches	8.500,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Freifläche	1.650,00 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: ca. 8.600 m<sup>2</sup>

Büroflächen: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Lager / Produktion: ca. 7.600 m<sup>2</sup>

---

### Ertragsstruktur & Einnahmen

Bestehende sichere Einnahmen:

- Photovoltaikanlage  
→ ca. 10.000 € / Jahr
- Vermietung (Kleinflächen + eine Büroetage) gesamt ca. 500 qm

→ ca. 31.200 € / Jahr

• Vermietung 2 OG als Möbelgeschäft gesamt ca. 3000 qm

→ ca. 70.000 € / Jahr

(da Eigennutzung, kann dies kurzfristig geräumt werden)

Gesamtertrag aktuell: ca. 110.200 € p.a.

Ca 5.000 qm wären dann noch frei nutzbar oder vermietbar.

Wenn der Platzbedarf größer ist, dann können wir das Gebäude auch kurzfristig räumen.

---

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
  - Modernisierung der Heizung auf für 2500 qm

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

## **Ausstattung**

---

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

—

Zusatzhinweis:

Wirtschaftliche Kennzahlen (Gutachten aus 2017)

Bodenwert: 188.040 €

Sachwert: 2.599.254 €

Ertragswert: 1.177.477 € (aus 2017)

Marktwert (2017): 1.240.000 € -> heute ca. 2.000.000 € geschätzt

Beleihungswert (2017): 1.050.000 € -> heute ca. 1.700.000 € geschätzt

Die zugrunde liegenden Kennzahlen basieren auf einem Gutachten aus dem Jahr 2017. Durch zwischenzeitlich erfolgte Modernisierungen hat sich der Objektzustand jedoch deutlich verbessert. Zudem sind die Mieterträge signifikant gestiegen, da Teile der Flächen damals im Eigennutz zu 60–70 % unter der marktüblichen Miete angesetzt waren.

**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



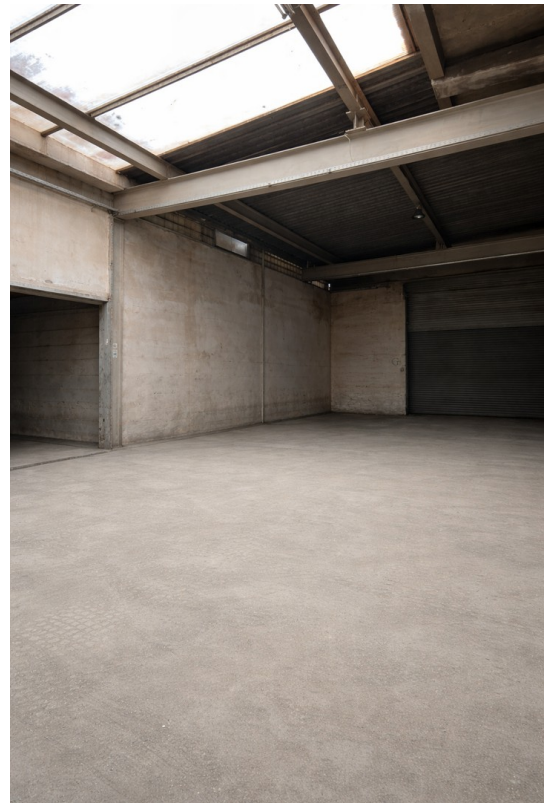
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



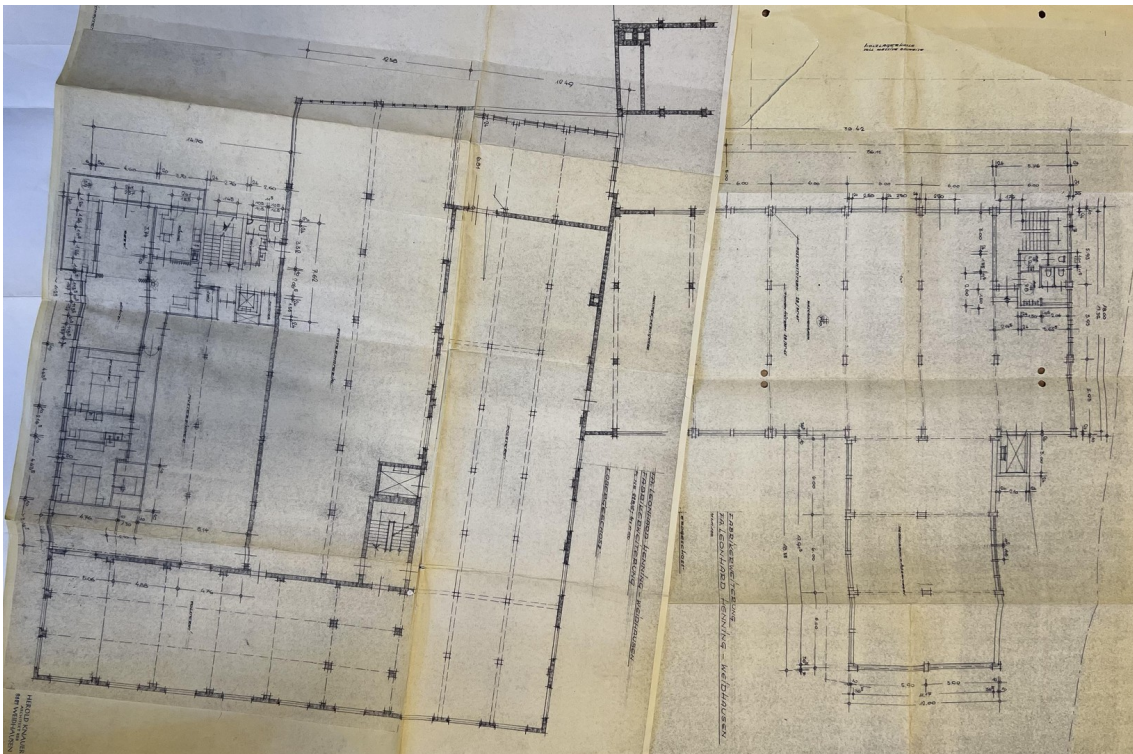
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

geplante Umsetzung in **2026** – **Entwicklungspotential**



mögliche Fassadenneugestaltung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

