

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Weidhausen

Renditestarkes Geschäftshaus (bis zu 12,5%) mit Gewerbehallen, Verkaufsflächen und Ausbaupotenzial

Renditestarkes Geschäftshaus mit guter gewerblichen Mischung – **Entwicklungspotent**



Objekt-Nr. **OM-445984**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.690.000 €**

96279 Weidhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Etage	3. OG
Grundstücksfläche	6.250,00 m ²	Gesamtfläche	8.500,00 m ²
Etagen	3	Garagen	3
Energieträger	Öl	Carports	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renovierungsbedürftig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Premium Investment – WOHN- und Geschäftshaus - 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

Ertragsstruktur & Einnahmen

Bestehende sichere Einnahmen:

- Photovoltaikanlage
- ca. 10.000 € / Jahr

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

→ ca. 31.200 € / Jahr

(Teilweise 5 Jahresverträge)

- Vermietung 2 OG als Möbelgeschäft gesamt ca. 3000 qm

→ ca. 70.000 € / Jahr

(lange Laufzeit)

Gesamtertrag aktuell: ca. 110.200 € p.a.

Ca 5.000 qm wären dann noch frei vermietbar.

Theoretisches Mietpotenzial:

- Marktmiete: ca. 210.000 € p.a.

(in 2017 im Gutachten bereits 186.600 €)

Das ausgewiesene Mietpotenzial von 210.000 € basiert bewusst auf lediglich ca. 70 % der marktüblichen Vergleichsmiete und stellt somit eine konservative, realistisch kalkulierte Ertragsprognose unter Berücksichtigung möglicher Mietausfälle dar.

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
 - Modernisierung der Heizung auf für 2500 qm

2026 – geplante Modernisierungen

- Neugestaltung der Außenfassade
- Schaffung von Büroflächen auf Grund starker Nachfrage
- Modernisierung von einigen Sanitärbereichen

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

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



mögliche Fassadenneugestaltung

Exposé - Galerie



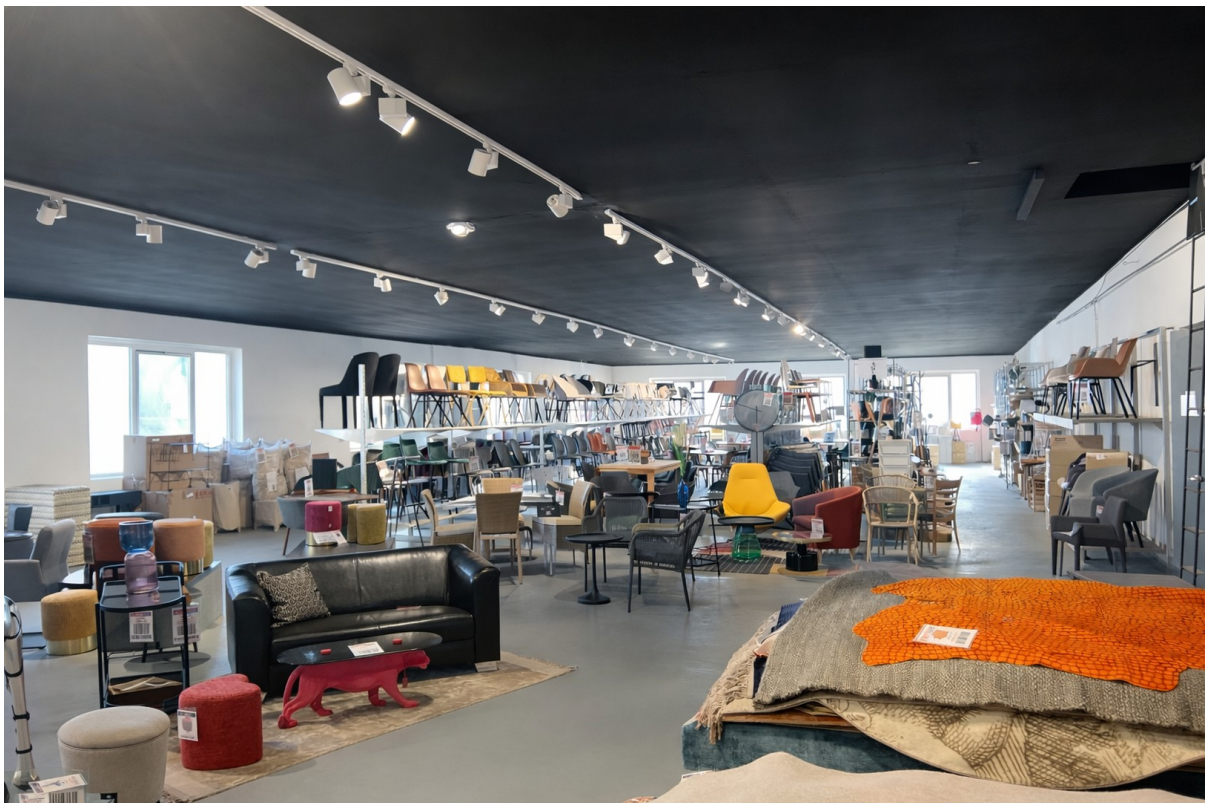
mögliche Fassadenneugestaltung



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



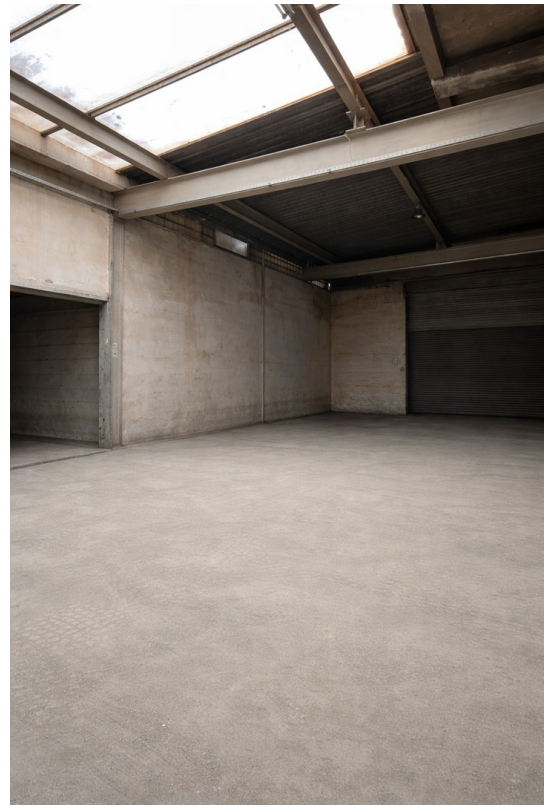
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



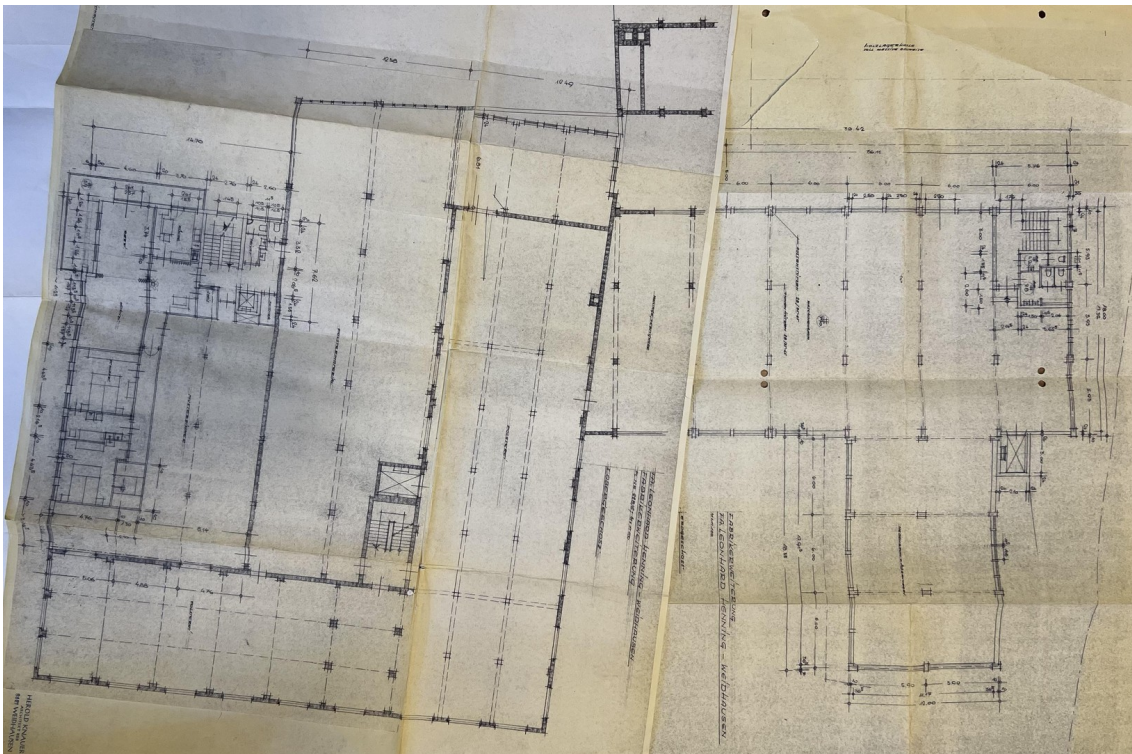
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

