



**Immobilien-Exposé**

**Ertragsstarke Logistikimmobilie mit PV-  
Anlage im Herzen von Baden-  
Württemberg \*PROVISIONSFREI\***

**Objekt-Nr.:**  
**ON618**

# Halle/Lager/Produktion zum Kauf

in 72488 Sigmaringen



## Details

Vermietet

Rampe

Gewerbliche Nutzung möglich

Nutzfläche (ca.)

**6.000 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**14.960 m<sup>2</sup>**

Lagerfläche (ca.)

**5.756 m<sup>2</sup>**

Freifläche (ca.)

**8.960 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**244 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**14.960 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**6.000 m<sup>2</sup>**

Baujahr

**1995**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Nein**

## Beschreibung

Die angebotene Immobilie ist ein großzügiger Hallenkomplex mit einer Gesamtfläche von etwa 6.000 Quadratmetern, verteilt auf einem 14.960 Quadratmeter großen Grundstück. Der Komplex besteht aus drei modernen Hallen, die speziell für die Lagerung von Weizen ausgestattet sind und langfristig an einen Mieter vermietet wurden, der im Auftrag des Bundesministeriums für Landwirtschaft und Ernährung tätig ist.

- Halle 1: Diese Halle wurde 1995 erbaut und bietet auf 1.800 Quadratmetern eine Traufhöhe von 6 Metern. Hier befinden sich auch die Verwaltungsbüros.
- Halle 2: Mit einer Fläche von 1.500 Quadratmetern und einer Traufhöhe von 10 Metern, wurde diese Halle 1998 errichtet. Sie verfügt über mehrere Verladerampen und Rolltore für eine effiziente Warenbewegung.
- Halle 3: Diese Halle, erbaut im Jahr 2001, erstreckt sich über 2.700 Quadratmeter und bietet ebenfalls eine Traufhöhe von 10 Metern. Sie ist durch großzügige Rolltore an beiden Enden für LKWs leicht zugänglich.

Der gesamte Hallenkomplex ist vollständig asphaltiert und umzäunt, was eine problemlose Zufahrt und sicheres Rangieren für alle gängigen LKW-Typen ermöglicht.

## Ausstattung

Diese Immobilie ist mit hochwertigen und modernen Einrichtungen ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage mit 6200 Modulen und einer Gesamtleistung von 504 KWp sorgt für jährliche Zusatzeinnahmen von etwa 127.000 Euro. Die massiven Hallenkonstruktionen stehen auf robusten, doppelt armierten Betonplatten und sind mit großen Fenstern und Dachlichtbändern ausgestattet, die eine hervorragende Tageslichtbeleuchtung gewährleisten.

Die Heizungsanlage besteht aus einer neuen Gaszentralheizung, die Heizlüfter können bei Bedarf wieder montiert werden. Die Elektrik der Hallen wurde 2021 komplett erneuert und den aktuellen VDS Anforderungen angepasst. Die Brandmeldezentrale (BMZ) ist ebenfalls vorhanden und kann je nach Nutzung wieder aktiviert werden.

Weitere Annehmlichkeiten umfassen Spänetürme, eine Heizungszentrale und eine Fertiggarage für die Pflegegeräte des Grundstücks. Mehrere Verladerampen und Schnelllaufstore sorgen für eine effiziente Logistik.

Mieteinnahmen und Mietverträge:

Die Immobilie bietet langfristige und stabile Mieteinnahmen durch Verträge mit einem Mieter, der im Auftrag des Bundesministeriums für Landwirtschaft und Ernährung agiert. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf knapp 400.000 Euro netto nach Abzug der Nebenkosten, inklusive 127.000 Euro aus der Photovoltaikanlage.

Die Mietverträge haben eine Laufzeit von 10 Jahren und beinhalten eine Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre, was Investoren eine sichere und planbare Einnahmequelle bietet. Die Mieteinnahmen im Detail:

- Halle 1 und Büro: Jährliche Mieteinnahmen von 86.292 Euro, Mietbeginn 01.11.2020, Mietende 31.10.2030
- Halle 2: Jährliche Mieteinnahmen von 73.800 Euro, Mietbeginn 01.02.2019, Mietende 31.01.2029
- Halle 3: Jährliche Mieteinnahmen von 132.840 Euro, Mietbeginn 01.01.2018, Mietende 31.12.2027
- Photovoltaikanlage: Jährliche Einnahmen von 127.000 Euro

Mit einer attraktiven Rendite stellt diese Gewerbeimmobilie eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar, die langfristige finanzielle Stabilität und Wachstumschancen bietet.

## Sonstiges

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sonstiges:

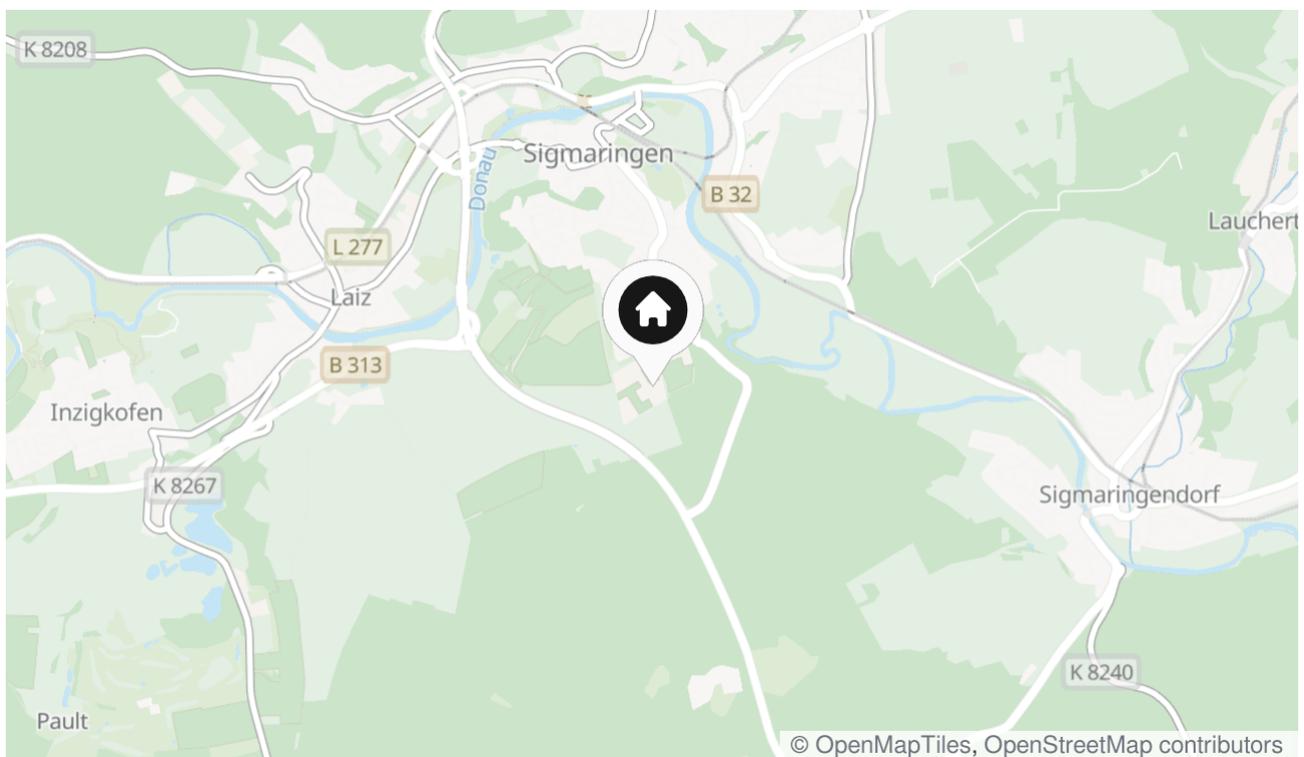
Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden USt.

## Lage & Umgebung

72488 Sigmaringen

Diese hochwertige Gewerbeimmobilie befindet sich in einer erstklassigen Lage in einem Industriegebiet von Sigmaringen. Mit ihrer zentralen Position zwischen Stuttgart, dem Bodensee sowie den Städten Freiburg und Memmingen, bietet die Immobilie eine ausgezeichnete Anbindung an die wichtigsten Wirtschaftsregionen Süddeutschlands. Die nahegelegenen Bundesstraßen B 32 und B 313 sind schnell erreichbar, was optimale logistische Voraussetzungen schafft. Die Nähe zur Schweiz und nach Westösterreich, sowie eine Fahrzeit von nur 30 Minuten zum Bodensee, unterstreichen die hervorragende Verkehrsanbindung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



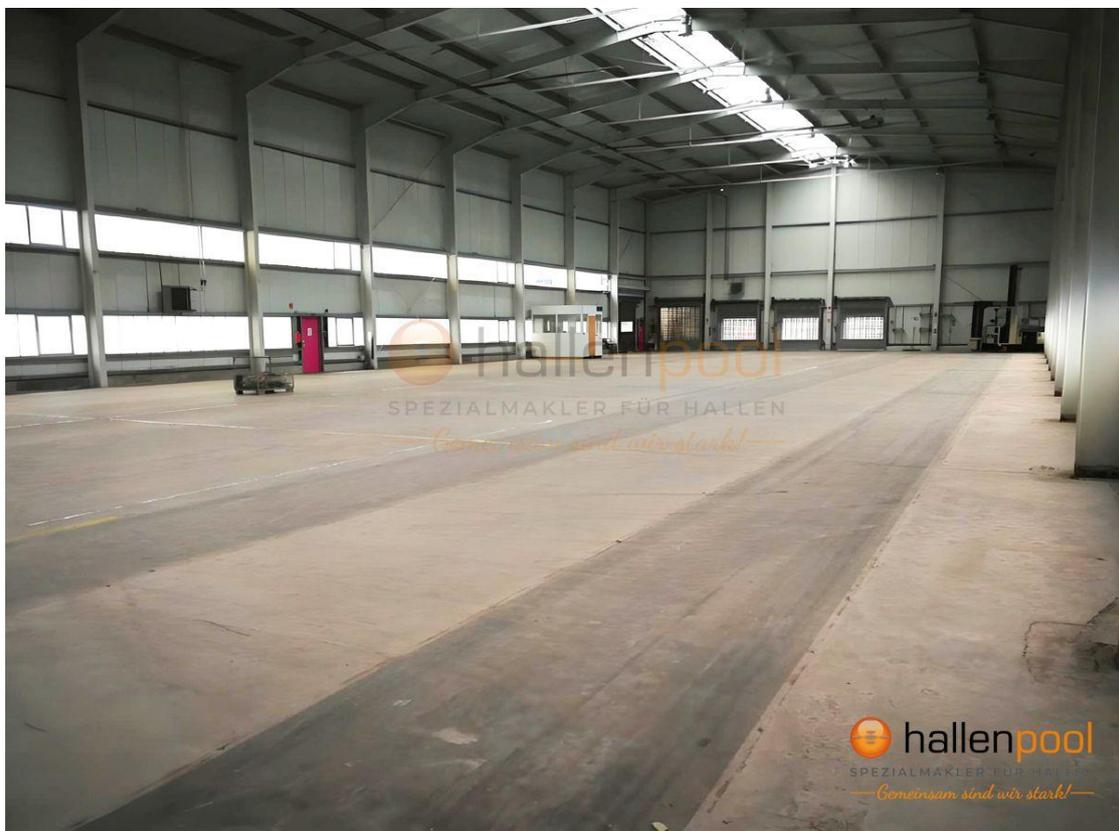
3f0caf76-ac77-47c0-8e0f-9d03fa2a3bee-fotor-2024061315420



Screenshot 2024-06-13 145740-fotor-2024061315749



Screenshot 2024-06-13 145726-fotor-202406131573



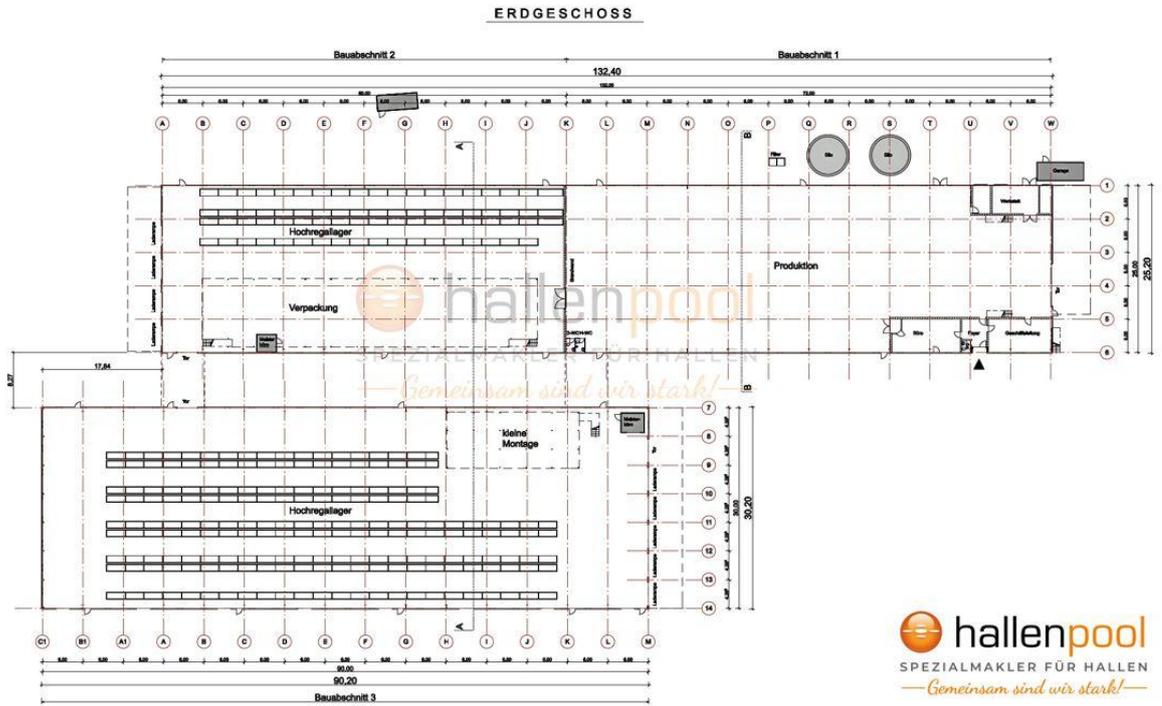
Screenshot 2024-06-13 145731-fotor-2024061315728



Screenshot 2024-06-13 145715-fotor-2024061315634



Screenshot 2024-06-13 145655-fotor-2024061315613



## Kontakt

Telefon: +49 174 609 5024

E-Mail: [nitschke@hallenpool.com](mailto:nitschke@hallenpool.com)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Oliver Nitschke

### Impressum

[www.hallenpool.com/impressum/](http://www.hallenpool.com/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hallenpool.com](http://www.hallenpool.com)

