




Immobilien-Exposé

**Vielseitiges Gewerbeobjekt in  
strategisch günstiger Lage  
mit PV-Anlage & Tankstelle  
\*PROVISIONSFREI\***

Objekt-Nr.: ON625

# Halle/Lager/Produktion zum Kauf

 92237 Sulzbach-Rosenberg



## Details

**Provisionspflichtig****Vermietet****Gewerbliche Nutzung möglich**

Kaufpreis

**1.700.000 €**Provision inkl. USt.  
**zzgl. USt.**Nutzfläche (ca.)  
**6.460 m<sup>2</sup>**Gesamtfläche (ca.)  
**8.549 m<sup>2</sup>**Lagerfläche (ca.)  
**1.100 m<sup>2</sup>**Freifläche (ca.)  
**5.182 m<sup>2</sup>**Grundstück (ca.)  
**8.549 m<sup>2</sup>**vermietbare Fläche (ca.)  
**1.200 m<sup>2</sup>**Hallenhöhe (ca. in m)  
**4.05**Baujahr  
**1980**Zustand  
**neuwertig**Unterkellert  
**Nein**Boden  
**Fliesen**

## **Beschreibung**

Zum Verkauf steht ein großzügiges Gewerbegrundstück mit einer Fläche von 8.549 m<sup>2</sup> in einem etablierten Gewerbegebiet in Sulzbach-Rosenberg, Oberpfalz. Das Grundstück umfasst eine beheizbare Speditionshalle, einen überdachten Stell- und Waschplatz sowie einen asphaltierten Betriebshof und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die 1980 errichtete und 2012 renovierte Speditionshalle hat eine Grundfläche von 700 m<sup>2</sup> (35x20x4,05 m) und verfügt über modernisierte Infrastrukturen. Ein besonderer Vorteil ist der beheizbare Sozialtrakt mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>, der Bürobereich, Aufenthaltsraum, Abstellraum sowie Sanitäranlagen inklusive Dusche umfasst. Zusätzlich stehen sieben Sektionaltore mit Fernbedienung, zwei Montagegruben (je 16 m) mit Öltank und ein integrierter Ölabscheider zur Verfügung. Zwei Photovoltaikanlagen (60 kW aus 2012 zur Volleinspeisung und 74 kW aus 2021 für Eigenversorgung und Überschusseinspeisung) tragen zur Energieeffizienz des Objekts bei und generieren derzeit einen jährlichen Ertrag von ca. 15.000 EUR.

Der überdachte Stell- und Waschplatz (500 m<sup>2</sup>, 25x20 m, Baujahr 2020) ergänzt das Hauptgebäude und bietet zusätzlichen Raum für verschiedene Nutzungen. Der asphaltierten Betriebshof wurde im Jahr 2020 erneuert und bietet hervorragende Bedingungen für logistische Abläufe.

Ein besonderes Highlight des Grundstücks ist die vorhandene Dieseltankstelle mit einer Kapazität von 1.000 Litern sowie eine zusätzliche derzeit vermietete Fläche von 2.089 m<sup>2</sup>, die weitere Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Es laufen Gespräche über eine mögliche Erweiterung dieser Flächen, was zu einer Anpassung der Mietpreise führen könnte. Derzeit sind Teile der Hallen- und Hoffläche vermietet und generieren einen jährlichen Ertrag von 40.000 EUR.

## Ausstattung

- Grundstücksgröße: 8.549 m<sup>2</sup>
- Lager- und Produktionsfläche: 1.150 m<sup>2</sup>
- Nebenfläche (Büro, Sozial- und Sanitarräume): 100 m<sup>2</sup>
- Freifläche: 5.182 m<sup>2</sup>

### Speditionshalle:

- Fläche: 700 m<sup>2</sup> (35x20x4,05 m)
- Baujahr: 1980, Renovierung: 2012
- Beheizbare Warmhalle mit isoliertem Dach und Toren
- Sozialtrakt (100 m<sup>2</sup>) mit Büro, Aufenthalts- und Abstellraum sowie Sanitäreanlagen (inkl. Dusche)
- 7 Sektionaltore mit Fernbedienung
- 2 Montagegruben (je 16 m) mit Öltank
- Integrierter Ölabscheider
- 2 Photovoltaikanlagen (60 kW – Baujahr 2012, 74 kW – Baujahr 2021)
- Ertrag der Volleinspeisung: ca. 15.000 EUR p.a.

### Überdachter Stell- und Waschplatz:

- Fläche: 500 m<sup>2</sup> (25x20 m)
- Baujahr: 2020

### Betriebshof:

- Asphaltiert, Baujahr: 2020

### Sonstige Ausstattung:

- Grundstückseigene Dieseltankstelle (Kapazität: 1.000 Liter)
- Teilvermietung mit Ertrag von 40.000 EUR p.a zzgl. Ertrag aus der PV-Anlage.
- Zusätzliche derzeit vermietete Fläche: 2.089 m<sup>2</sup>
- Gespräche über mögliche Erweiterung und Anpassung der Miete laufen

Diese Gewerbeimmobilie bietet eine hervorragende Infrastruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer attraktiven Lage. Nutzen Sie diese Gelegenheit für Ihr Unternehmen oder als lohnende Investition.

## **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/>

## Lage & Umgebung

 92237 Sulzbach-Rosenberg

Diese attraktive Gewerbeimmobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage in Sulzbach-Rosenberg. Die Immobilie liegt in einem etablierten Industriegebiet und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Verkehrsanbindung:

- Autobahnen: Die Nähe zur Autobahn A6 ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.
- Bundesstraßen: Auch die Bundesstraßen B14, B85 und B299 sind leicht erreichbar, was den Standort ideal für Logistik- und Transportunternehmen macht.

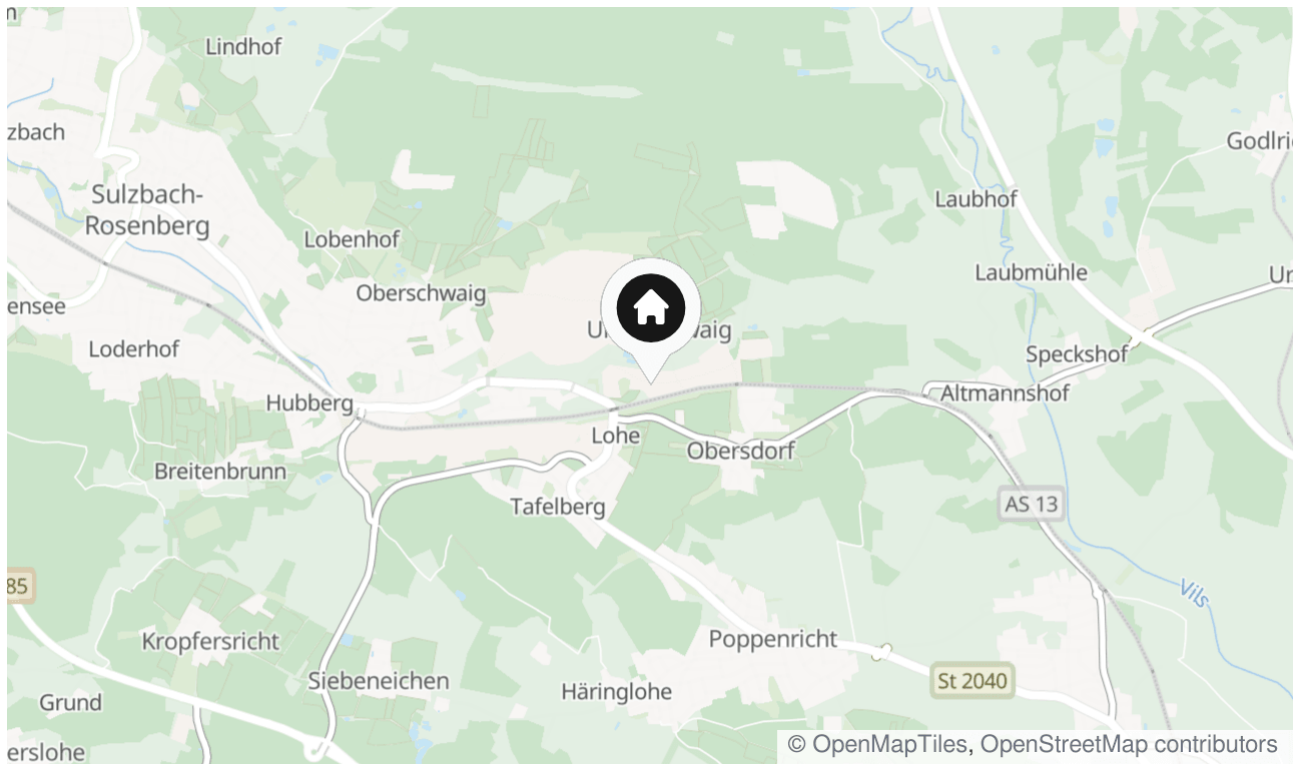
Umgebung:

Die Lage im Industriegebiet gewährleistet eine optimale Infrastruktur für gewerbliche Tätigkeiten. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche weitere Gewerbebetriebe, die von der hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung und der gut ausgebauten Infrastruktur profitieren.

Vorteile des Standorts:

- Schnelle Erreichbarkeit: Durch die nahegelegenen Autobahnen und Bundesstraßen ist die Immobilie für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter leicht erreichbar.
- Attraktives Umfeld: Das Industriegebiet bietet alle notwendigen Einrichtungen und Dienstleistungen, die für einen reibungslosen Geschäftsbetrieb erforderlich sind.
- Hohe Sichtbarkeit: Die Lage in einem belebten Gewerbegebiet sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit.

Nutzen Sie die Vorteile dieser hervorragend angebundenen Lage für Ihr Unternehmen und profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur, die dieser Standort zu bieten hat.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch-Strom

**7,69 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergieverbrauch-Wärme

**8,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Wesentlicher Energieträger

**OEL**

Gültig bis

**25.06.2034**





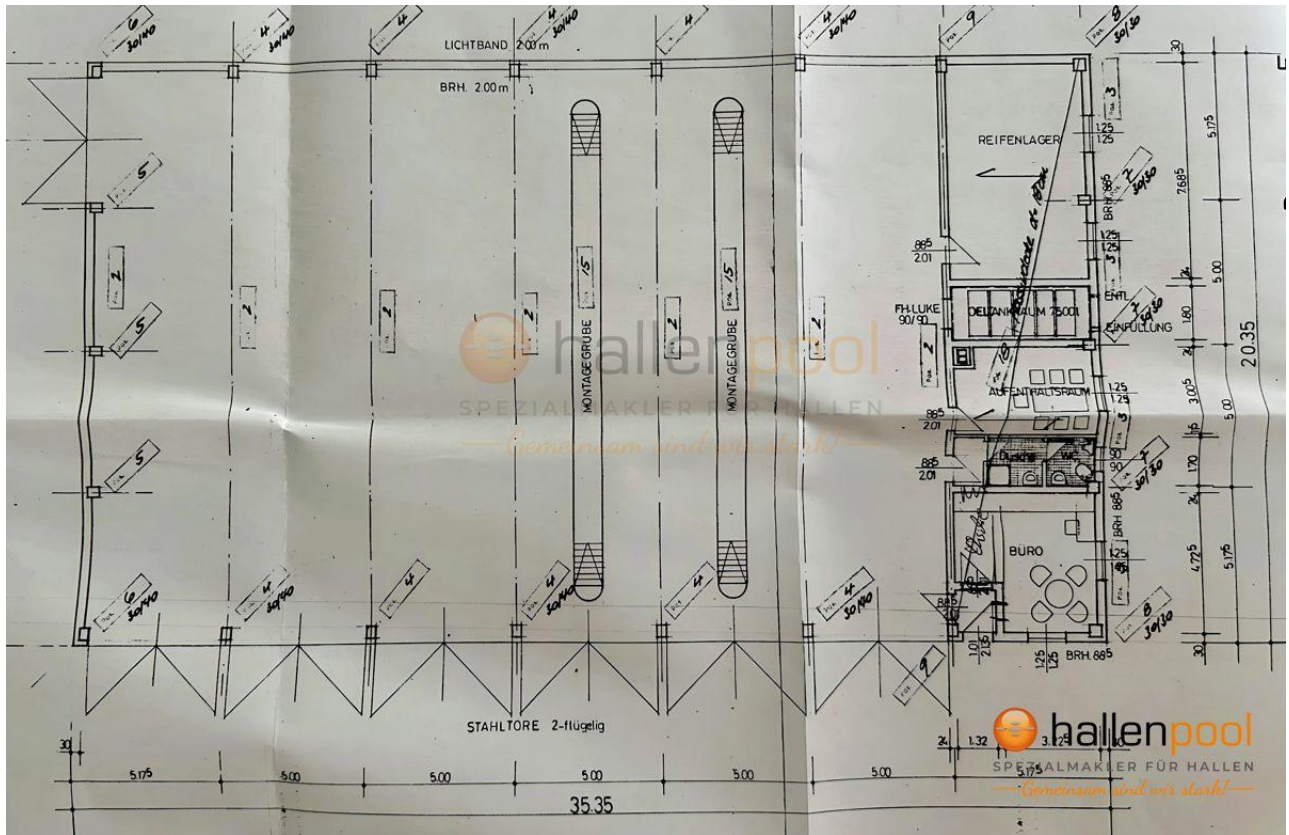












Grundriss

## Kontakt

Telefon: +49 174 609 5024

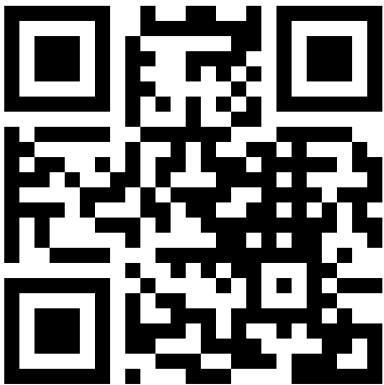
E-Mail: [nitschke@hallenpool.com](mailto:nitschke@hallenpool.com)

## 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)