



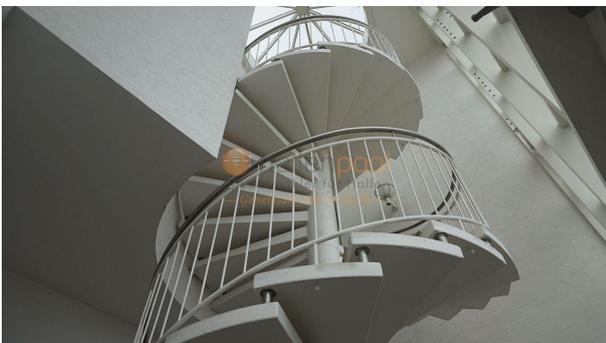
**Immobilien-Exposé**

**Attraktive Gewerbeeinheit in Mainz-  
Hechtsheim: Lagerhallen & Büros auf ca.  
2.261 m<sup>2</sup> zu verkaufen**

**Objekt-Nr.:  
TH684**

## Sonstige zum Kauf

in 55129 Mainz-Hechtsheim



## Details

Gewerbliche Nutzung möglich

Käuferprovision zzgl. USt.

**3**

Nutzfläche (ca.)

**2.215 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**2.261 m<sup>2</sup>**

Lagerfläche (ca.)

**1.415 m<sup>2</sup>**

Freifläche (ca.)

**530 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**800 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**2.291 m<sup>2</sup>**

Hallenhöhe (ca. in m)

**7.00**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Diese vielseitige Gewerbeimmobilie besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden, die in den Jahren 1982 und 1989 errichtet wurden. Die Verbindung ermöglicht sowohl eine kombinierte als auch eine getrennte Nutzung und bietet maximale Flexibilität.

Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt drei Lagerhallen mit integrierten Sanitär- und Sozialräumen. Alle Lagerflächen verfügen über separate Tore. Es gibt Starkstrom- sowie Wasser-/Abwasseranschlüsse.

Zusätzlich liegt im ca. 230 m<sup>2</sup> großen Innenhof ein angrenzendes Gebäude, das ein Büro mit direkter Verbindung zu einer weiteren Lagerfläche bietet. Auch diese verfügt über ein Rolltor.

Im 1. Obergeschoss stehen großzügige Büroflächen zur Verfügung, die mit zwei Teeküchen und modernen Sanitärbereichen optimal ausgestattet sind.

Das 2. Obergeschoss beherbergt eine helle und freundliche Geschäftsführerwohnung, die alternativ als repräsentative Showroom-Fläche oder zusätzliche Bürofläche genutzt werden kann. Von hier aus besteht Zugang zu einer Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt.

Alle Geschosse sind durch helle und einladende Treppenaufgänge miteinander verbunden.

Der vor der Halle liegende Außenbereich umfasst ca. 300 m<sup>2</sup> und ist vollständig gepflastert. Er bietet Parkplätze sowie eine ansprechend gestaltete Außenfläche.

Der abgeschlossene Innenhof, der über ein Tor erreichbar ist, führt zur Haupthalle und dem Büroanbau mit Lagerbereich.

Die Immobilie überzeugt durch eine zeitlose, pflegeleichte Fassade und ihre flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für eine Kombination aus Lager-, Produktions-, Büro- und Showroom-Bereichen und bietet damit optimale Bedingungen für vielseitige geschäftliche Anforderungen.

## Ausstattung

Raumaufteilung:

-----

EG: 3 Hallen + Sanitär- und Sozialräume sowie Anbau mit Lagerfläche und Büro

1. OG: Empfangsbereich, 11 Büroräume, 2 Teeküchen, Serverraum, kleine Lagerräume

2. OG: 3 Räume, Bad, Dachterrasse, Küchenanschluss vorhanden

Technische Daten Hallen:

-----

- Hallenhöhe: ca. 7 m

- Belastbarkeit:

- Hallen-Empore: 350 kg

- Erdgeschoss: > 5 t

- nutzbare Höhe der Empore: 3,35 - 4,40 m

- Tore der Hallen: ca. Maße = B: 3,95 m x H: 3,30 m

Ausstattung:

-----

- Dach: Begrünt und gedämmt. Eine Photovoltaikanlage ist vorhanden, ist jedoch stillgelegt (Einspeisevergütung beendet). Um die Photovoltaikanlage effizient selbst zu nutzen, kann diese auf den neuesten Standard umgebaut oder erneuert werden.

- Heizsystem:

-----

Gebäudebaujahr 1982 Gasgebläseheizung (BJ. 1982)

Gebäudebaujahr 1989 moderne Gastherme (BJ. 2020)

- Infrastruktur:

-----

Netzwerkverkabelung und Serverraum

Gebäude für Videoüberwachung und Brandmeldeanlage vorbereitet, steuerbar via App

Böden:

-----

Büroflächen: Hochwertiger Fliesenboden

Hallen: Beton- und Industrieboden

## Sonstiges

Provisionshinweis:

Im Falle eines Kaufes der Liegenschaften oder Teilen davon (inklusive Inventar) von einem von der hallenpool GmbH & Co. KG benannten Verkäufer (oder einem wiederum von diesem benannten Dritten) zahlt der Käufer der Immobilie eine Courtage von 3 % des Kaufpreises zzgl. USt. an die hallenpool GmbH & Co. KG. Erfolgt der Verkauf als sog. Share-Deal ist die Regelung analog anzuwenden. Die Courtage wird dann von dem Transaktionsvolumen inklusive übernommener Finanzierungen und Eigenkapital-Ausgleichszahlungen berechnet.

Im Falle eines Mietvertragsabschlusses mit einem von der hallenpool GmbH & Co. KG benannten Vermieter (oder einem von diesem benannten Dritten) zahlt der Mieter der Immobilie eine Mietcourtage von 2 Monatsmieten (Nettokaltmiete) zzgl. USt. an die hallenpool GmbH & Co. KG. Bei einer Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren oder länger beträgt die Mietcourtage 3 Monatsmieten zzgl. USt. Bei einer Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren oder länger beträgt die Mietcourtage 4 Monatsmieten zzgl. USt. Die Courtage ist zu 50% fällig bei Mietvertragsabschluss, 50% werden fällig bei Mietbeginn. Wird eine Staffelmiete vereinbart, so ist die Durchschnittsmiete der Grundmietzeit Berechnungsgrundlage der Mietcourtage. Die Provisionsregelung ist analog anzuwenden, wenn der Mieter in das Objekt investiert und im Gegenzug die Miete reduziert wird. Der Courtage Anspruch wird dann auf Basis der Miete und der Investitionen berechnet.

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/>

Für die Bearbeitung der Anfrage sind folgende Angaben erforderlich:

- Vollständiger Firmenname
- Geschäftsanschrift
- Name einer verantwortlichen Kontaktperson
- Geplantes Nutzungsvorhaben des Objekts

Bei Anfragen von Firmen in Gründung oder zur privaten Nutzung sind stattdessen folgende Daten anzugeben:

- Vollständiger Name der anfragenden Person
- Anschrift
- Kontaktdaten
- Geplantes Nutzungsvorhaben des Objekts

Diese Angaben sind notwendig, um die Anfrage eindeutig zuzuordnen und zuverlässig bearbeiten zu können.

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

## Lage & Umgebung

55129 Mainz-Hechtsheim

Die Immobilie liegt in einem etablierten Gewerbegebiet in Mainz-Hechtsheim mit hervorragender Erreichbarkeit.

Diese Lage zeichnet sich durch ihre perfekte Anbindung an die Infrastruktur und ihre Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten aus.

**Autobahn:** Die Straße liegt in unmittelbarer Nähe der A60, die einen schnellen Anschluss an die A63 und das überregionale Autobahnnetz bietet.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Hechtsheim ist gut in das Mainzer Nahverkehrsnetz integriert, mit Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

**Flughafen:** Der Flughafen Frankfurt am Main ist etwa 30 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet eine optimale Anbindung für nationale und internationale Geschäftsreisen.

**Gewerbliche Umgebung:**

Die Immobilie liegt in einem dynamischen Gewerbegebiet, in dem zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Handel, Dienstleistung und Produktion ansässig sind.

Die Nachbarschaft umfasst eine Vielzahl von Branchen, was ein ideales Umfeld für Geschäftskontakte und Synergien schafft.

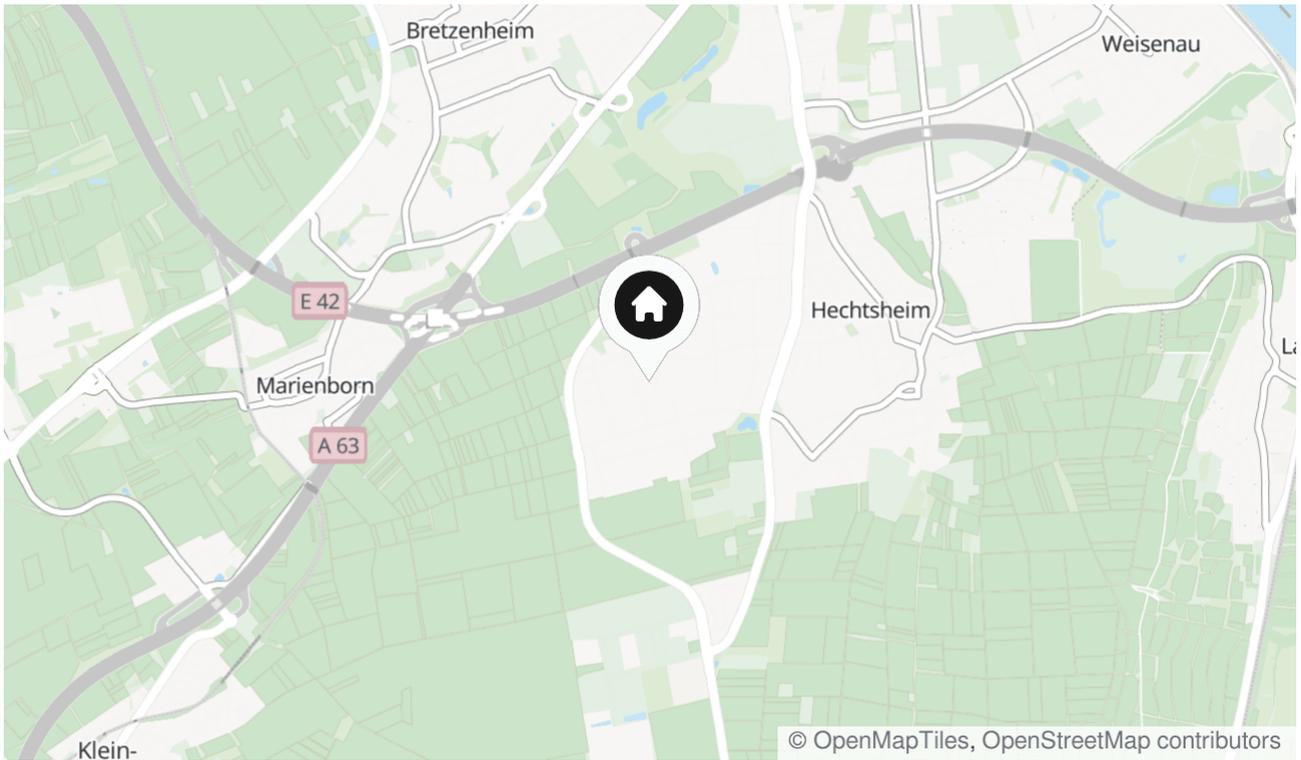
**Infrastruktur:**

In der Umgebung finden sich diverse Restaurants und Imbissmöglichkeiten sowie Supermärkte und Tankstellen, die für die Versorgung von Mitarbeitern und Kunden praktisch sind. Ausreichend Parkmöglichkeiten und breite Straßen erleichtern den Lieferverkehr und den Zugang zu den Gebäuden.

**Standortvorteile:**

Die Lage in Mainz-Hechtsheim verbindet die Vorteile einer ruhigen Gewerbezone mit der Nähe zu einer lebendigen Großstadt.

Die gut entwickelte Infrastruktur und die strategische Verkehrsanbindung machen diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf Effizienz und Erreichbarkeit legen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch-Strom  
**32,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergieverbrauch-Wärme  
**88,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Nein**

Wesentlicher Energieträger  
**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis  
**28.10.2034**









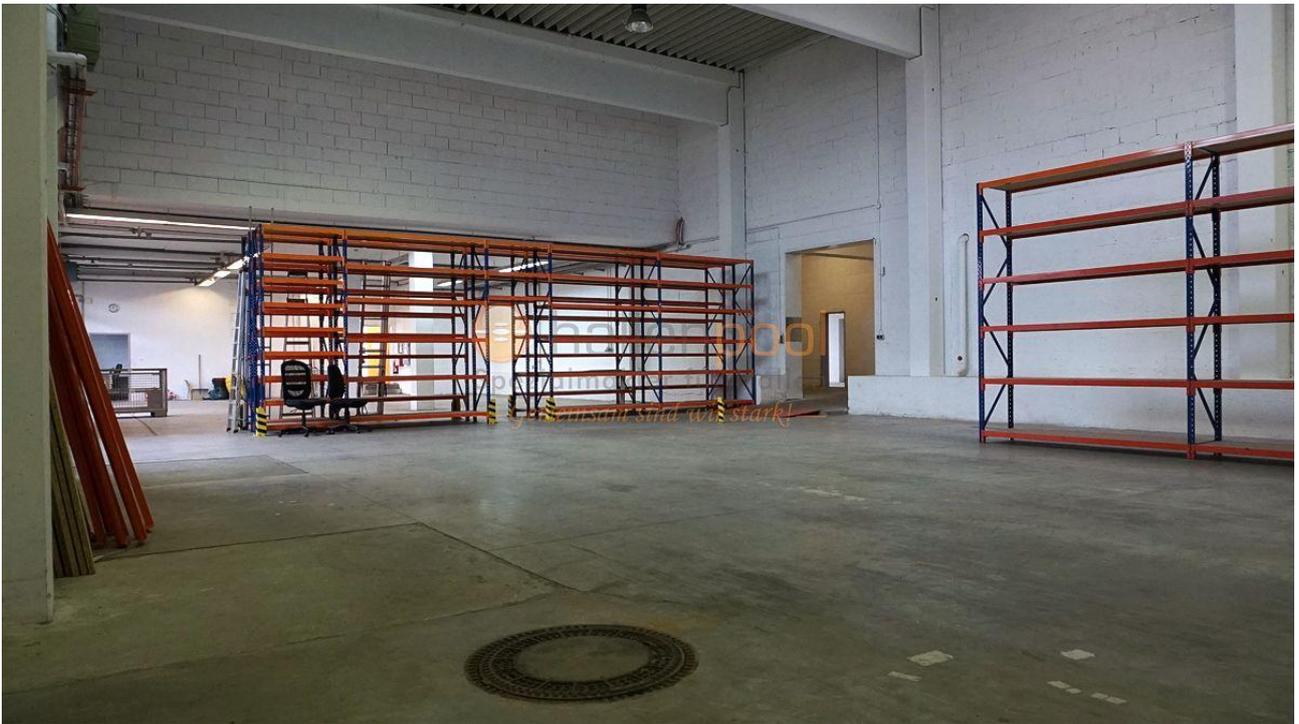
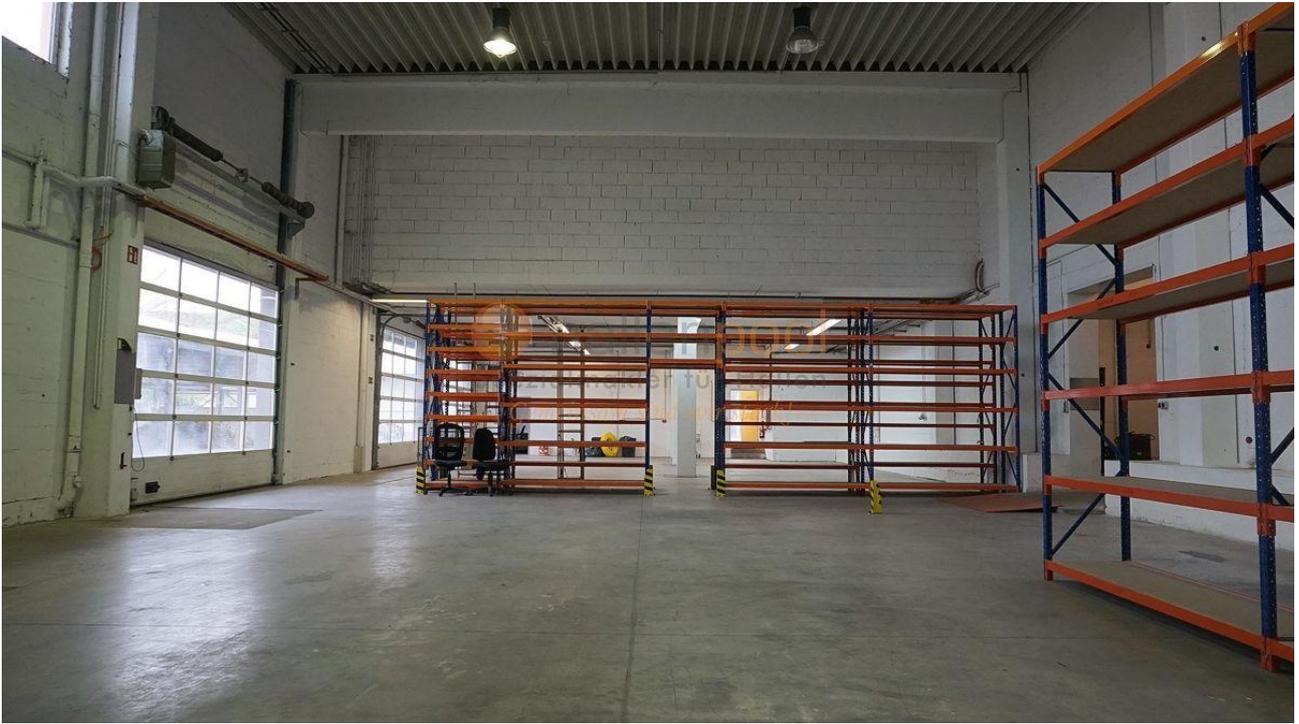




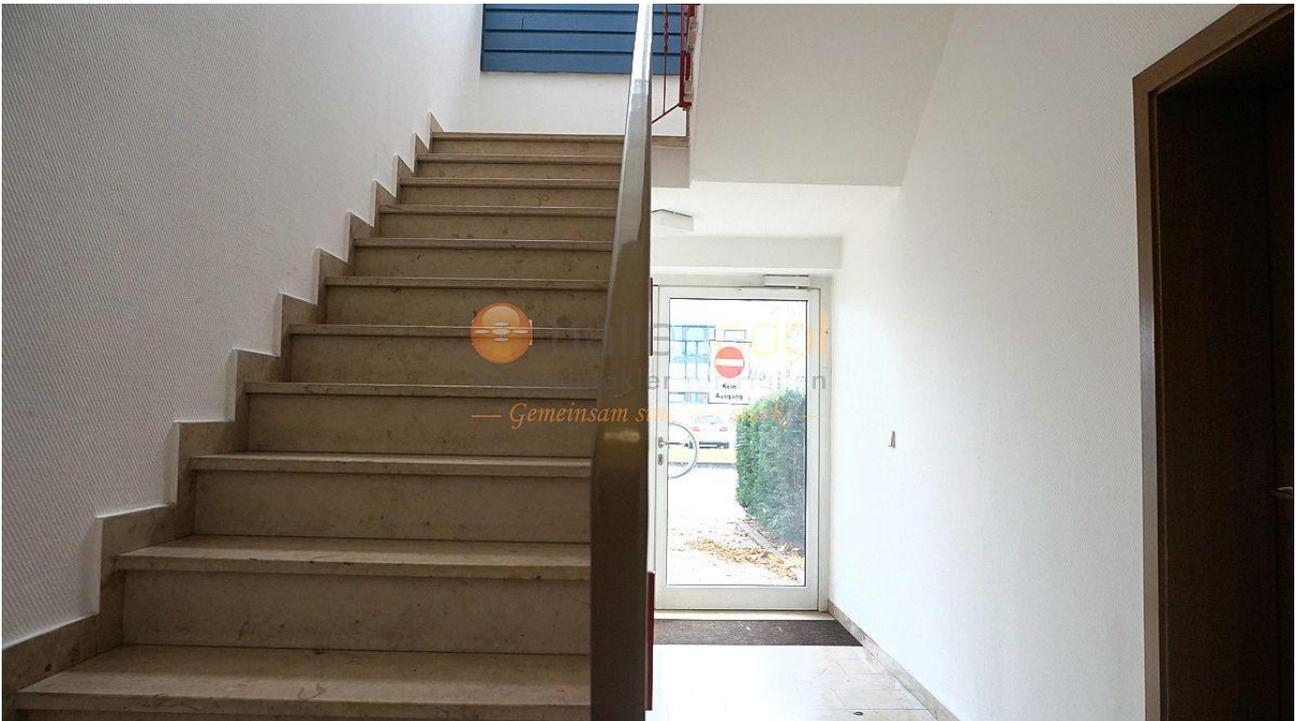


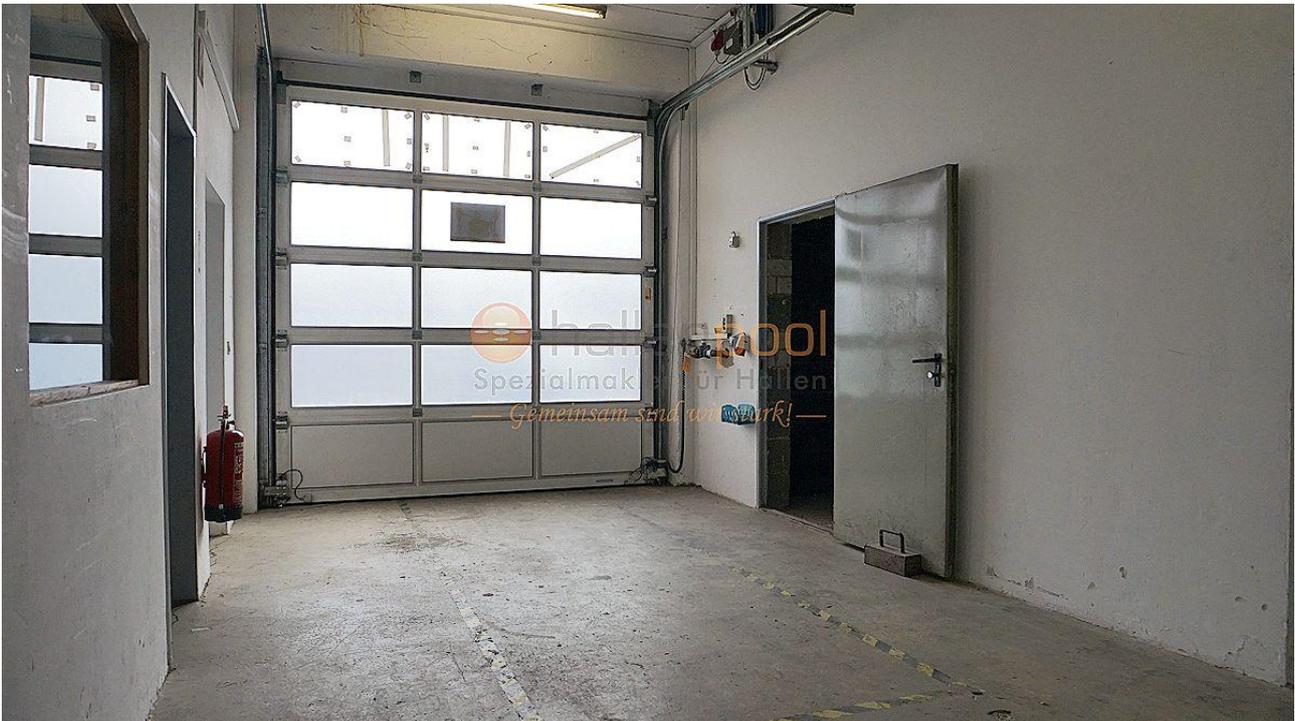
















## Kontakt

### **hallenpool GmbH & Co. KG**

Marktstraße 10

56564 Neuwied

Telefon: 01515 6733422

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

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Tina Hansen

### **Impressum**

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

### **Besuchen Sie uns im Internet**

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

