

Neuwertige Gewerbehalle mit 217KWp Photovoltaikanlage

Vollisolierte moderne Pulldach-Lagerhalle geeignet für Industrie, Handel oder Logistik in zentraler Lage, nur 1,5 km von der A7 entfernt, als Anlageobjekt zu verkaufen. Inkl. 217 KWp Photovoltaikanlage.

Derzeit komplett an langjährigen Mieter vermietet.



36088 Hünfeld / Michelsrombach, Nähe A7

Hallenfläche: 1.260 qm Grundstück: 5.478 qm Baujahr: 2011

Jahresnettoertrag: € 120.000,00

Rendite p.a.: 8,6%

Mietmultiplikator (Kaufpreisfaktor) 11,5

Kaufpreis Halle & Grundstück: € 980.000,00

Kaufpreis Photovoltaikanlage: € 400.000,00

(zuzüglich Kaufnebenkosten)

ÜBERSICHT

Seite 3	allgemeine Beschreibung
Seite 4	Maße & Ausstattung
Seite 5	PV-Anlage & Aufteilung
Seite 6	Ertragswertberechnung Grundstück & Gebäude
Seite 7	Ertragswertberechnung PV-Anlage
Seite 8	Katasterauszug
Seite 9	Flächenplan
Seite 10	Außenansicht
Seite 11	Innenansicht
Seite 12	Ansicht PV-Anlage
Seite 13	Ansicht Tore & Heizung
Seite 14	Ansicht Regalanlage & Technik
Seite 15	Erreichbarkeit / Kontakt

BESCHREIBUNG

Moderne Industriehalle in Pultdachform auf dem Gelände eines ehemaligen Sägewerkes auf 5.487 qm großen, LKW-befahrbarem Grundstück mit befestigten Hofflächen.

ANSCHRIFT

Am Schützenhaus, 36088 Hünfeld/Michelsrombach

Gemarkung Michelsrombach, Flur 27, Flurstück 6/15, Gesamtfläche 5.487 qm

NUTZUNG

Das Objekt eignet sich für Industrie, Lager, Werkstatt, Produktion, oder Logistik sofern dies nicht lärm-, oder geruchsbelästigend ist.

LAGE

Die Halle befindet sich am Ortsrand auf einer ausgewiesenen Gewerbefläche. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Großschreinerei. Die nächste Wohnbebauung ist in ca. 100 mtr. und durch einen 6 mtr. hohen Lärmschutzwall geschützt. Die Einfahrt zum Grundstück ist von der Landstraße 3378 auch mit großen Fahrzeugen problemlos zu befahren. Die Entfernung nach Hünfeld beträgt 8 km, nach Fulda 12 km und zur Anschlussstelle Hünfeld/Schlitz der A7 1,5 km.

KONSTRUKTION

Die Halle ist in verzinkter Stahlbauweise errichtet und mit Betonfundamenten mit dem bestehenden Fundament verbunden. Die Dacheindeckung ist in isolierter Ausführung mit Sandwichplatten im Profil DL 120 und die Wandverkleidung im Profil LL80 ausgeführt.

HALLENMASSE

Die Halle hat folgende Innenmaße:

Grundfläche: Länge	63 mtr.	Breite	20 mtr.,	gesamt	1.260 qm
Höhe: Süd	6,40 mtr.	Nord	12,80 mtr.	Durchschn.	9,60 mtr.
Bruttorauminhalt:	12.100 cm				
Rastermaß der Stahlstützen:	7,00 mtr.				
Maximale Tormaße:	Höhe 4,50 mtr.		Breite 6,00 mtr.		

Die Grundfläche ist durch Zwischenwände teilbar.

Derzeit ist eine Zwischenwand mit Durchgangstor verbaut.

Derzeitige Raumaufteilung:

Hallenabschnitt A: 560qm Hallenabschnitt B: 708qm

FREIFLÄCHEN

Es stehen rund um die Halle ca. 2.500 qm befestigte Freiflächen (Beton, Teerflächen, z.T. geschottert schwerlastbefahrbar) zur Verfügung. Die Halle ist mit Sattelzügen umfahrbar.

TECHNIK

Das Grundstück verfügt über eine eigene 400 kvA Trafostation. Das Oberflächen- und Abwasser auf dem Grundstück sind über getrennte Systeme an das städtische Abwassernetz angeschlossen.

Ein öffentlicher Wasseranschluss liegt bis zur Grundstücksgrenze.

Der Fußboden der Halle ist mit einem hochwertigem Industrieestrich versehen.

Eine RWA-Anlage ist an der nördlichen Hallenseite über die gesamte Länge installiert.

ZUGÄNGE

- 4 Stück Sektionaltore 6 mtr. breit, 4,5 mtr. hoch mit E-Antrieb
- 6 Stück Schlupftüren 2,15 mtr. hoch, 1 mtr. Breit

HEIZUNG

Der Hallenabschnitt A, in einer Größe von 560 qm, ist mit 2 Stück Gasdunkelstrahler Fabrikat KÜBLER Typ OPTIMA-PLUS für Propangas ausgestattet. Die Gasversorgung erfolgt über eine 10.000 ltr. Tankanlage.

PV-ANLAGE

Die Dachfläche ist zu ca. 90% mit einer PV-Anlage bebaut.

Gesamtgröße:	217,5 KWp
Module:	900 Stück a 240 Watt Fabrikat ALEO S 19240
Wechselrichter:	13 Stück SMA, STP 17000
Einspeisung:	Vertrag Stadtwerke Hünfeld bis 2032

VERMIETUNG:

1.260 qm Hallenflächen:	komplett an Großhandelsunternehmen (seit 2014) Vom Mieter ist derzeit eine Hochregalanlage mit ca. 1.200 Palettenstellplätzen eingebaut
1.500 qm Freifläche A:	an Nachbarbetrieb (Wintergartenbau)
1.000 qm Freifläche B:	an Recycling-Unternehmen

ERTRAGSWERT-BERECHNUNG

Grundstück & Gebäude

Anschrift: Am Schützenhaus 3, 36088 Hünfeld/Michelsrombach
 Gemarkung: Michelsrombach, Flur 27, Flurstück 6/15
 Grundstücksgröße: 5.487 qm
 Nutzung: Gewerbehalle & Freiflächen für Industrie und Gewerbe
 Baujahr Lagerhalle: 2011
 Gesamtnutzungsdauer: mindestens 40 Jahre
 Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Grundstücksgröße 5.487 qm
 * Bodenrichtwert € 45,00/qm

Bodenwert € 246.915,00

Jahresnetto-Rohertrag BB € 57.600,00
 (nicht berücksichtigt: Mieterhöhung 2026)
 KD € 6.000,00
 WB € 2.400,00

€ 66.000,00

./ . Kosten für Mietausfall, Instandhaltung, Abgaben € 6.000,00

Jahresnetto-Reinertrag € 60.000,00

./ . Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszins 4,5%) € 11.000,00

Gebäude-Reinertrag € 49.000,00

* Vervielfältiger (Restnutzungsdauer 25 Jahre) 15

Ertragswert Gebäude € 735.000,00

Verkehrswert (Summe aus Bodenwert + Gebäudeertragswert) € 981.915,00

VERKAUFSPREIS € 980.000,00

Kaufpreisfaktor (nur Immobilie ohne PV-Anlage) 15,8

Rendite (nur Immobilie ohne PV-Anlage) 6,3%

ERTRAGSWERT-BERECHNUNG

Photovoltaikanlage

Anschrift: Am Schützenhaus 3, 36088 Hüfeld/Michelsrombach

Anlagengröße: 217,4 KWp
Spezifischer jährlicher Durchschnittsertrag in 13 Jahren: 223.000 KWh

Mit EEG-Bindung bis 2031

Einspeisevergütung bis 31.12.2031: 26,73 ct/KWh
Durchschnittlicher Jährlicher Ertrag: € 59.608,00
Gesamtertrag von 01.07.2025 – 31.12.2031: € 387.452,00

Nach EEG-Bindung ab 2032

Einspeisevergütung ab 01.01.2032 (Prognose): 10,00 ct/KWh
Restlaufzeit ab 2032 (bei Lebensdauer 40 Jahre): 20 Jahre
Spezifischer jährlicher Durchschnittsertrag (ca. 80%): 180.000 KWh
(Alternativ Verkauf auf dem freien Markt)
Jährlicher Ertrag: € 18.000,00
Gesamtertrag 2032 – 2052: € 360.000,00

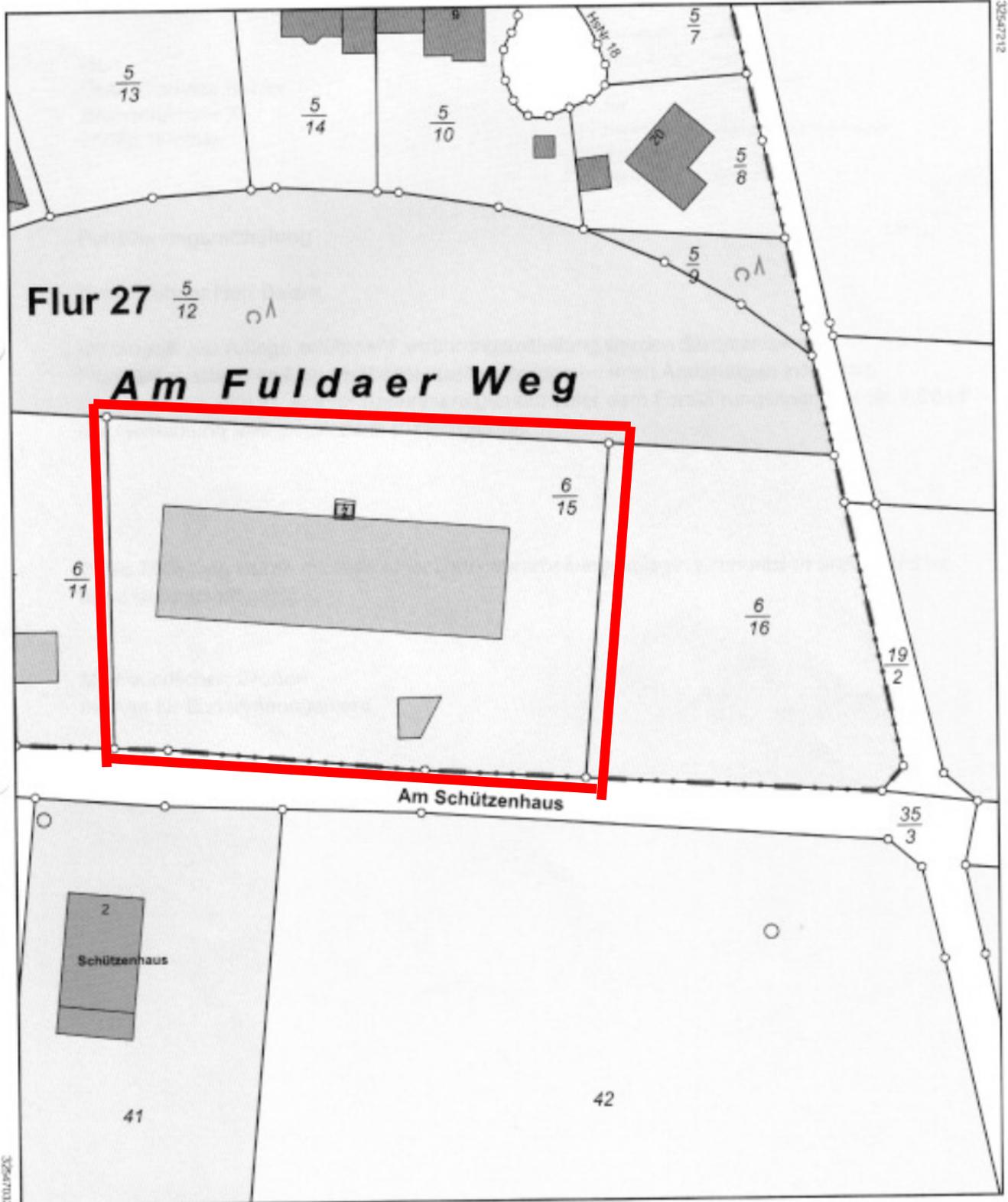
GESAMTERTRAG vom 01.07.2025 – 31.12.2052: € 747.452,00
abzgl. 10% für Kosten: € 74.745,00

SUMME € 672.707,00
abzgl. 40% für fairen Verkaufspreis: € 269.083,00

RESTWERT € 403.624,00



Flurstück: 6/15 Gemeinde: Hünfeld
Flur: 27 Kreis: Fulda
Gemarkung: Michelsrombach Regierungsbezirk: Kassel



2014/2/25

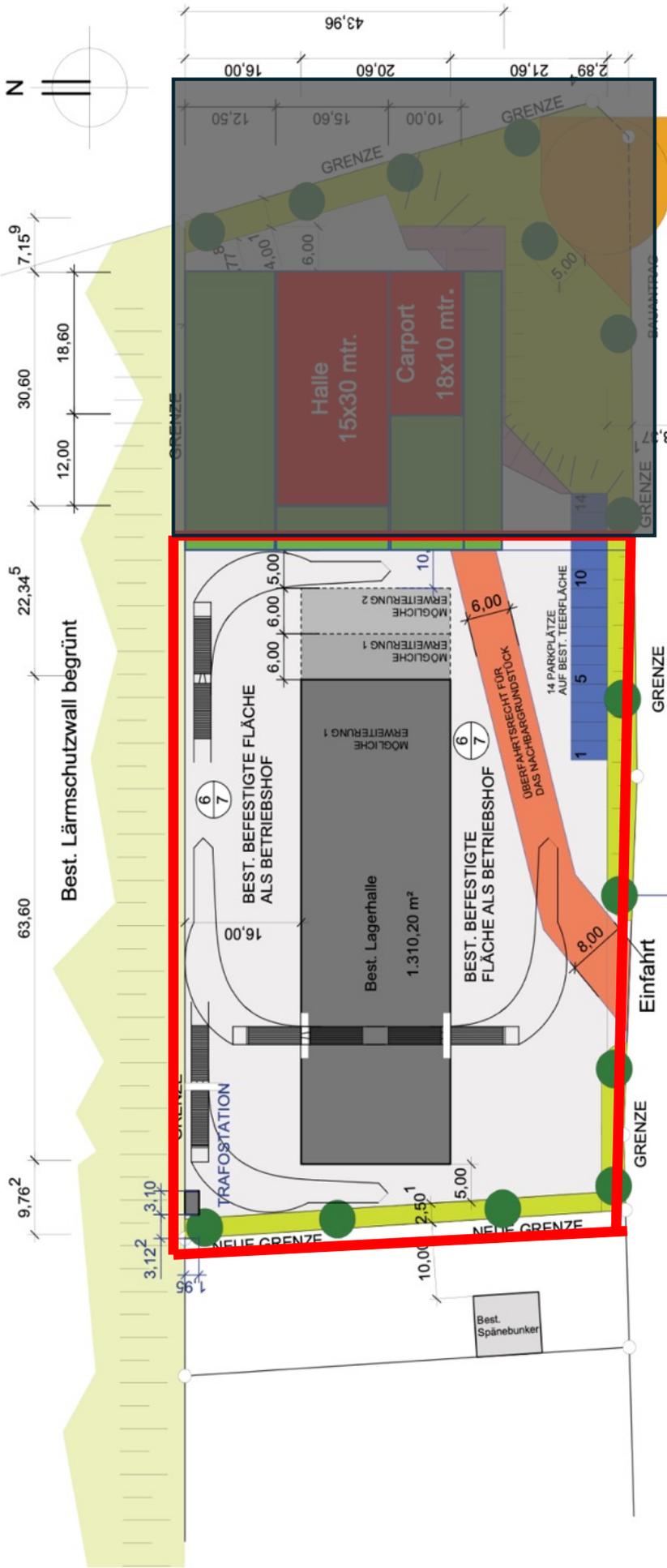
5611935
2014/2/25

5611715

Maßstab 1:1000



Meter



FREIFLÄCHEN- UND LAGEPLAN M. 1 : 500

AM SCHÜTZENHAUS

NEUE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG MIT
HEIMISCHEN BÄUMEN, UND STRÄUCHERN
HASEL, HARTRIEGEL, HECKENROSE,
LIGUSTER, HECKENKIRSICHE 1.075,00 m²

- BEST- UND NEUE BEFESTIGTE FLÄCHE 5.300,00 m²
- BEST. GEBÄUDEFLÄCHE 1.316,00 m²
- NEUE GEBÄUDE 663,40 m²
- BEST. BEGRÜNTER SCHALLSCHUTZWALL
- PARKPLÄTZE 275,00 m²

- LEGENDE:
- NEUE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG MIT HEIMISCHEN BÄUMEN, UND STRÄUCHERN
 - BEST- UND NEUE BEFESTIGTE FLÄCHE
 - BEST. GEBÄUDEFLÄCHE
 - NEUE GEBÄUDE
 - BEST. BEGRÜNTER SCHALLSCHUTZWALL
 - PARKPLÄTZE
 - BAUM: DEUTSCHE EICHE
HAINBUCHE
FELDAHORN

BAUSTELLE: AM SCHÜTZENHAUS
36088 HÜNFELD
FLUR 27 FLURSTÜCK 6/7
GEMARKUNG: MICHELRSROMBACH
GEMEINDE: HÜNFELD

BAUHERR:
CLASSIK TRUCKS
CLAUS PETER LAUFER
ADOLF-LAUFER-WEG 4
36088 HÜNFELD MICHELRSROMBACH

ARCHITEKT: PETER RIETHMÜLLER
ARCHITEKT: DIOL. ING. (FH)
PFORDTGASSE 11
36088 HÜNFELD MICHELRSROMBACH

CODE: E1 XAJEN 11 | A.P.E.B.I. AN | M 4 - 000



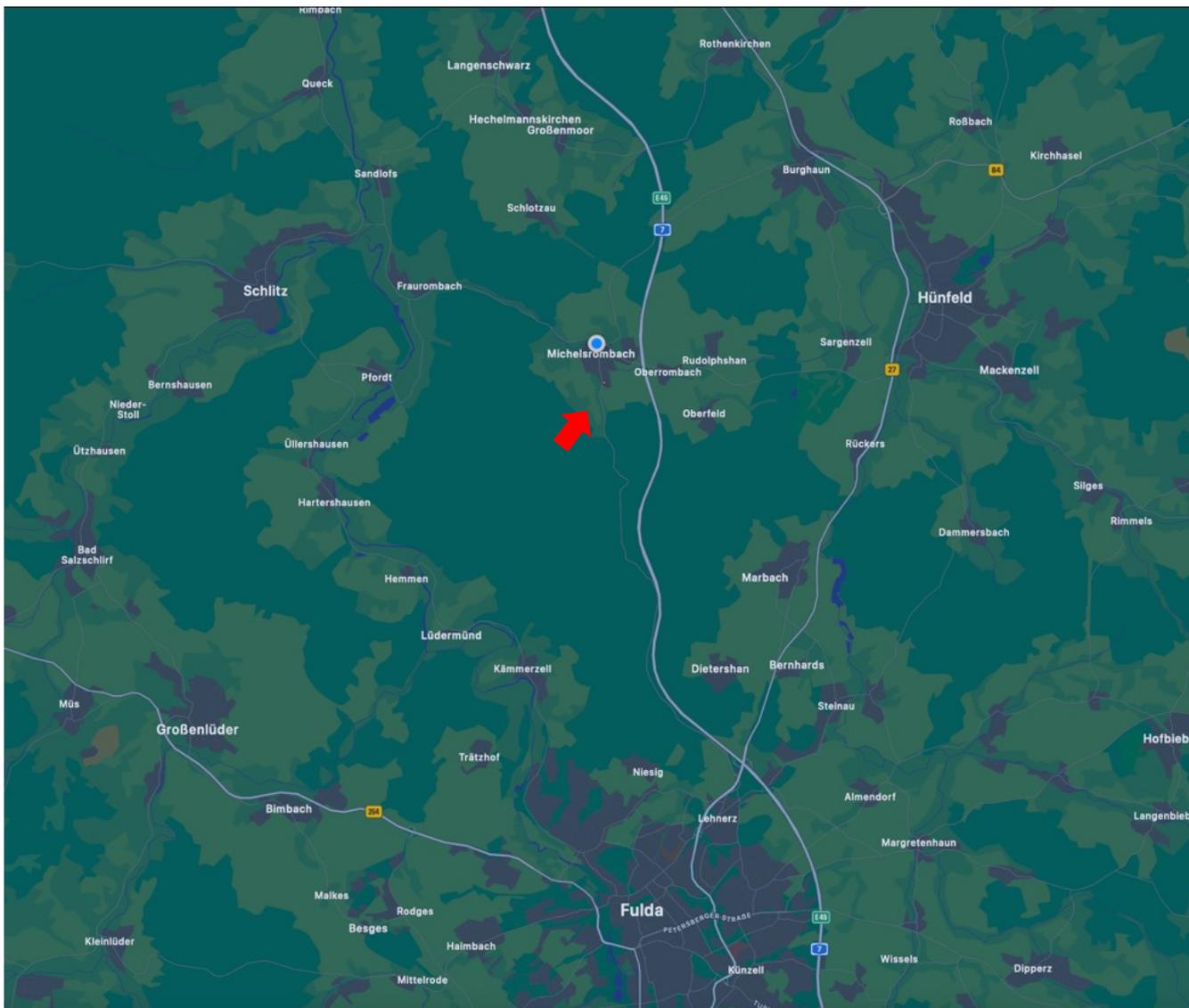








Erreichbarkeit



- | | |
|----------------|--------|
| ▪ Autobahn A 7 | 1,5 km |
| ▪ Hünfeld | 8 km |
| ▪ Fulda | 12 km |
| ▪ Kassel | 90 km |
| ▪ Frankfurt | 120 km |

Kontakt

Claus-Peter Laufer
Adolf-Laufer-Weg 4
36088 Hünfeld
Telefon: 0151-20270762
Email: cpl@mail.de