Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

GROSSZÜGIGE GEWERBE- UND INDUSTRIELIEGENSCHAFT MIT PRODUKTIONS-, LAGER-, WERKSTATT- UND BÜROFLÄCHEN

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	2.450.000 €
Freiplätze	90



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Gewerbe- und Industrieliegenschaft in verkehrsgünstiger Lage von Neunkirchen. Das zum Verkauf stehende Areal umfasst ca. 23.882 m² Grundstücksfläche und verfügt über einen zusammenhängenden Gebäudekomplex mit insgesamt ca. 6.535 m² Nutzfläche.
Die Liegenschaft bietet eine vielseitige Kombination aus Produktions-, Lager-, Werkstatt-, Büro- und Verwaltungsflächen und eignet sich damit für unterschiedliche gewerbliche und industrielle Nutzungen.
Nach den vorliegenden Flächenangaben verteilen sich die ca. 6.535 m² Nutzfläche auf rund 1.450 m² Büro- und Verwaltungsflächen, ca. 575 m² Werkstattflächen, ca. 1.800 m² Lagerflächen, ca. 2.050 m² Produktionsflächen sowie ca. 660 m² sonstige Nutzflächen einschließlich Sozial-, Verkehrs- und Nebenbereichen.
Der Gebäudekomplex wurde im Wesentlichen zwischen 1975 und 1985 errichtet. Der Versandbereich stammt aus dem Jahr 2008. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie fortlaufend an die betrieblichen Anforderungen angepasst und technisch ergänzt.

Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	6.535 m²
Grundstücksfläche	23.882 m²
Stellplätze	90
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sommer 2027



Hierzu zählen unter anderem eine Montagehalle, ein neues Versandbüro beziehungsweise ein Logistikbereich, LED-Beleuchtung in Betriebs- und Verwaltungsbereichen, eine Wassertrennstation, eine Brandmeldeanlage, ein Überflurhydrant sowie weitere brandschutztechnische Maßnahmen.
Der Gebäudekomplex verbindet die unterschiedlichen Nutzungsbereiche funktional miteinander. Die Hallenflächen sind überwiegend stützenfrei ausgeführt und ebenerdig andienbar. Verschiedene Hallen-, Sektional- und Rolltore ermöglichen eine gute Warenanlieferung und praxisgerechte Betriebsabläufe.
Die Büro- und Verwaltungsbereiche sind teilweise zweigeschossig angelegt und verfügen sowohl über klassische Einzelbüros als auch über größere Bürostrukturen. Ergänzt wird das Raumangebot durch Sozial-, Sanitär-, Technik- und weitere Nebenflächen.
Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich großzügige befestigte Betriebs-, Verkehrs- und Außenflächen sowie zahlreiche PKW-Stellmöglichkeiten.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz



Darüber hinaus sind begrünte Freiflächen vorhanden, die teilweise weiteres bauliches Entwicklungspotenzial bieten können. Ob und in welchem Umfang zusätzliche Gebäude oder Erweiterungen realisiert werden können, ist vom Käufer mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
Aufgrund der Kombination aus großzügigen Produktions-, Lager- und Werkstattflächen, umfangreichen Büro- und Verwaltungsbereichen sowie den vorhandenen Betriebs- und Außenflächen eignet sich die Liegenschaft insbesondere für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Maschinenbau, Logistik, Lagerhaltung, Handwerk und industrielle Dienstleistungen.
Ein weiterer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A8 ist unmittelbar erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Objekt. Das Neunkircher Stadtzentrum liegt ca. 2 km und der Regionalbahnhof ca. 3 km entfernt.
WICHTIGE OBJEKTDATEN
Objektart: Gewerbe- und Industrieliegenschaft
Grundstücksfläche: ca. 23.882 m²
Ges. Gesamtnutzfläche: ca.



535 m²
Büro- und Verwaltungsflächen: ca. 1.450 m²
Werkstattflächen: ca. 575 m²
Lagerflächen: ca. 1.800 m²
Produktionsflächen: ca. 2.050 m²
Sonstige Nutzflächen inkl. Sozial-, Verkehrs- und Nebenbereiche: ca. 660 m²
Produktions-, Lager-, Werkstatt- und sonstige Nutzflächen gesamt: ca. 5.085 m²
Baujahre: im Wesentlichen ca. 1975 bis 1985, Versandbereich ca. 2008, mit späteren Investitionen und betrieblichen Anpassungen
Dachfläche Hauptgebäudekomplex: ca. 6.200 m²
PKW-Stellplätze: ca. 90
Andienung: ebenerdig, verschiedene Hallen-, Sektional- und Rolltore
Hallenstruktur: überwiegend stützenfreie Bereiche
Heizung: Gas-Zentralheizung, Hallenbeheizung teilweise über Deckenheizlüfter
Erweiterungspotenzial: teilweise vorhandene Freiflächen, vorbehaltlich behördlicher Genehmigung
Autobahnanbindung: A8 unmittelbar erreichbar
ÖPNV: Bushaltestelle unmittelbar am Objekt
Entfernung Stadtzentrum: ca. 2 km
Entfernung Regionalbahnhof: ca. 3 km
PLANUNGSRECHT
Planungsrecht Hauptareal: GE – Gewerbegebiet
Bebauungsplan: Nr.



Dieses dient der Erschließung der Nachbargrundstücke und ermöglicht den jeweiligen Eigentümern sowie deren Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten und beauftragten Dritten die Zu- und Abfahrt, auch mit Lkw.
Die Nutzung erfolgt grundsätzlich über die vorhandene asphaltierte Zuwegung. Das Parken oder dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen auf den mit dem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen ist nicht gestattet.
Weitergehende Informationen sowie die hierzu vorliegenden Unterlagen können bei konkretem Kaufinteresse zur Verfügung gestellt werden.



Lage

Die Gewerbe- und Industrieliegenschaft befindet sich in einer etablierten Gewerbelage am südlichen Stadtrand von Neunkirchen und zeichnet sich insbesondere durch ihre unmittelbare Nähe zur Autobahn aus.
Das Umfeld ist geprägt von mittelständischen Industrie-, Produktions- und Logistikunternehmen sowie größeren Hallen- und Gewerbekomplexen. Die Lage ist damit besonders auf die Anforderungen gewerblicher und industrieller Nutzer ausgerichtet.
Ein wesentlicher Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahn A8 ist unmittelbar erreichbar, wodurch eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Die Zweibrücker Straße dient als leistungsfähige Zubringerstraße zur Autobahnauffahrt.
Das Neunkircher Stadtzentrum befindet sich nach den vorliegenden Unterlagen nur rund 2 km entfernt. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar am Objekt, der Regionalbahnhof Neunkirchen ist in etwa 3 km erreichbar.

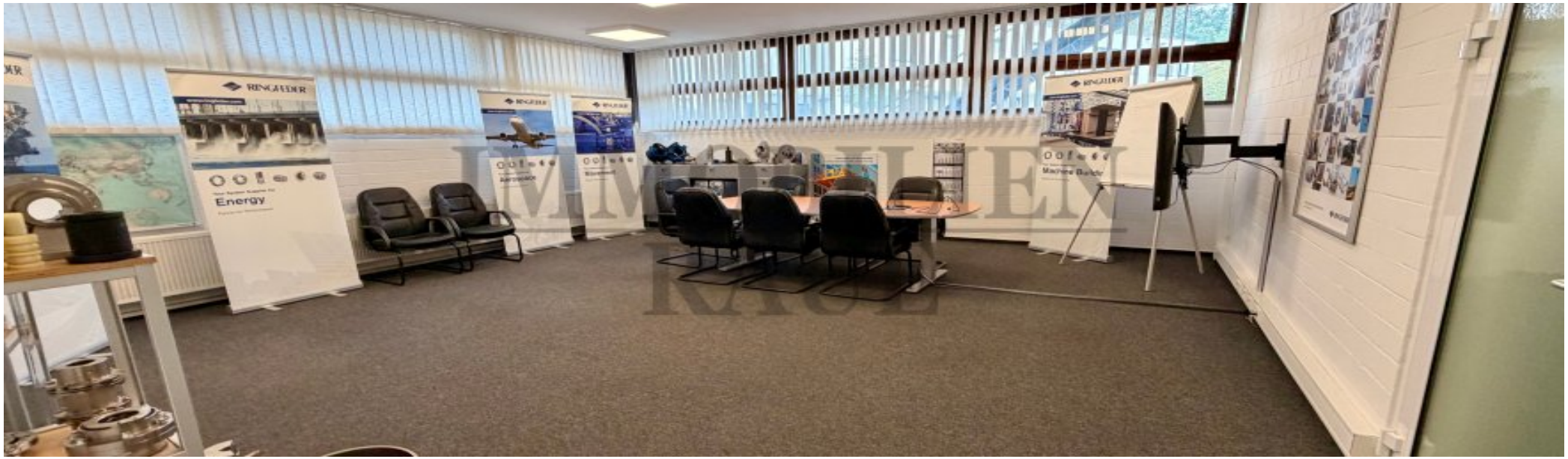


Durch die zentrale Lage im Saarland sowie die gute Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen bestehen kurze Wege in Richtung Saarbrücken, Homburg, Rheinland-Pfalz und zu den benachbarten europäischen Wirtschaftsräumen.
Für Produktions-, Lager- und Logistikunternehmen stellt die Kombination aus direkter Autobahnanbindung, guter Sichtbarkeit, großzügigem Grundstück und vielseitigen Hallen- und Verwaltungsflächen einen attraktiven Standortfaktor dar. Das bereits 2014 erstellte Marktwertgutachten bewertete die Lage ausdrücklich als gute und nachhaltige Gewerbelage für produzierendes Gewerbe und Logistik..



Ausstattung

Der Gebäudekomplex ist auf die Anforderungen eines produzierenden bzw. industriellen Betriebes ausgerichtet.
Der Hauptkomplex wurde in Massiv-, Stahlbeton- und Betonfertigteilbauweise beziehungsweise als Stahl- und Stahlbetonskelettkonstruktion errichtet. Die Hallen verfügen überwiegend über großflächige und stützenarme bzw. stützenfreie Bereiche und sind ebenerdig erreichbar. Verschiedene Sektionaltore ermöglichen die direkte Andienung der Produktions- und Lagerflächen.
Die Büro- und Verwaltungsflächen verteilen sich teilweise auf zwei Geschosse und sind sowohl als klassische Einzel- bzw. Zellenbüros als auch in größeren Bürostrukturen angelegt. Zur dokumentierten Ausstattung zählen unter anderem abgehängte Akustikdecken mit integrierter Beleuchtung, Verkabelung über Brüstungskanäle sowie teilweise Klimatisierung, insbesondere im Bereich technischer bzw. serverbezogener Räume.
Die Produktions-, Lager- und Werkstattflächen verfügen überwiegend über robuste Industrieböden bzw.



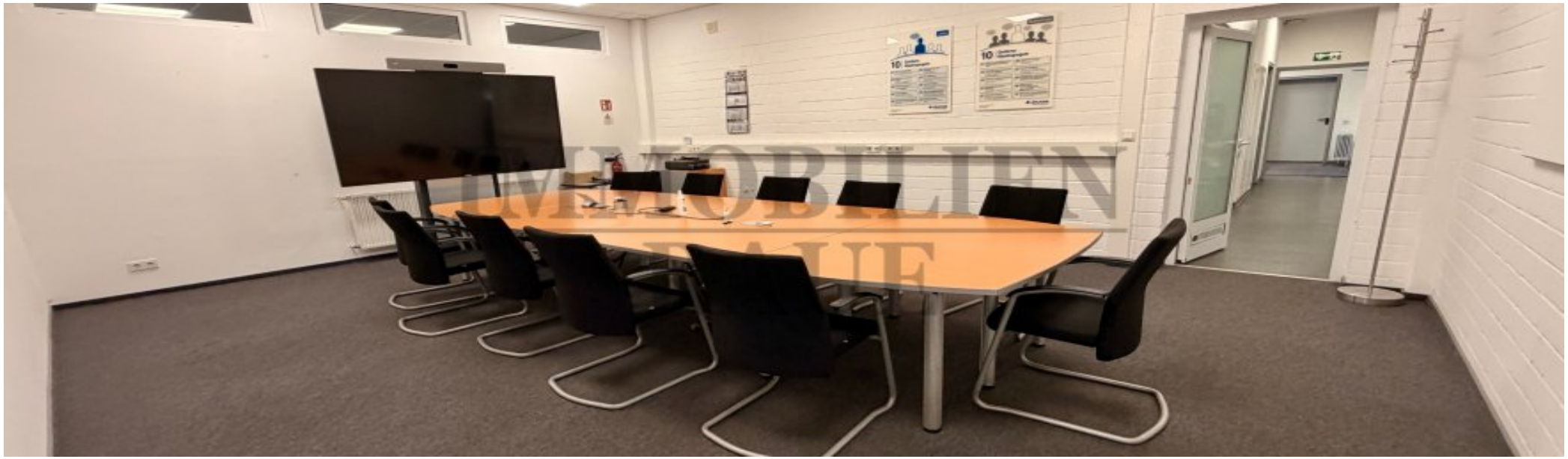
Die Beheizung der Hallen erfolgt nach den vorliegenden Unterlagen teilweise über Deckenheizlüfter. Wasser- und Abwasseranschlüsse sind vorhanden.
Die Liegenschaft verfügt über eine eigene Trafostation. Der technische Stand der Trafostation bzw. der vorhandenen Schalttechnik entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Nach Mitteilung des Eigentümers wurde dieser bereits im vergangenen Jahr durch die KEW aufgefordert, die Schalttechnik vollständig zu erneuern. Ein entsprechendes Angebot für die Erneuerung liegt vor und kann eingesehen werden. Das offizielle Mängelschreiben der KEW wird derzeit noch nachgereicht. Der daraus resultierende Modernisierungsbedarf ist bei der weiteren Planung und Kalkulation durch einen Erwerber entsprechend zu berücksichtigen.
Die Produktionshalle ist als eingeschossige Stahlskelettkonstruktion ausgeführt und verfügt über ein Flachdach, Metallsandwichpaneele, Lichtbänder sowie Rolltore. Ein separater Bürobereich ist innerhalb der Halle vorhanden.



Logistikbereich
verschiedene Klima-, Elektro-, Tor- und Brandschutzmaßnahmen
INVENTAR UND BETRIEBSAUSSTATTUNG
Das gesamte derzeit in der Liegenschaft vorhandene Inventar sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind nicht Bestandteil des ausgeschriebenen Kaufpreises. Hierzu zählen insbesondere die vorhandenen Krananlagen sowie Lager- und Büroeinrichtungen. Diese können bei Interesse und nach gesonderter Vereinbarung separat erworben werden.
Umfang, Übernahme und Kaufpreis der jeweiligen Ausstattungsgegenstände sind individuell mit dem Verkäufer abzustimmen.
Abgerundet wird das Angebot durch großzügige befestigte Betriebs- und Verkehrsflächen sowie rund 90 PKW-Stellplätze.
ZUSÄTZLICHE EINNAHMEN AUS TELEKOMMUNIKATIONSNUTZUNG:
Auf dem Grundstück bestehen langfristige Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse für Telekommunikations- und Funktechnik.
Aus diesen Vertragsverhältnissen werden derzeit Gesamteinnahmen in Höhe von ca. 7.843 € jährlich erzielt.

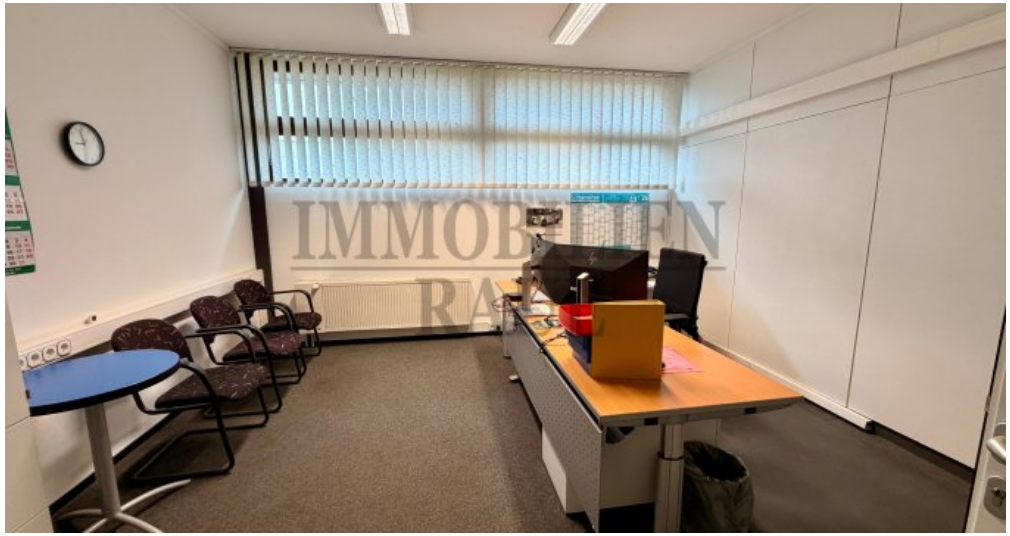


12.2030.
Das weitere Vertragsverhältnis befindet sich nach Ablauf der ursprünglichen Mindestlaufzeit in einer "jährlichen Verlängerung" und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern es nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum jeweiligen Laufzeitende gekündigt wird.
Die entsprechenden Verträge und Nachträge können Kaufinteressenten bei weitergehendem Interesse zur Verfügung gestellt werden.



Sonstiges

.



Büroraum EG



Büroraum EG



Teeküche EG



WC-Anlage Büro EG



Großraumbüro OG



Großraumbüro OG



Großraumbüro OG



Teeküche im Großraumbüro OG



Damen WC Anlage OG



Herren WC-Anlage OG



Serverraum 1



Serverraum 2



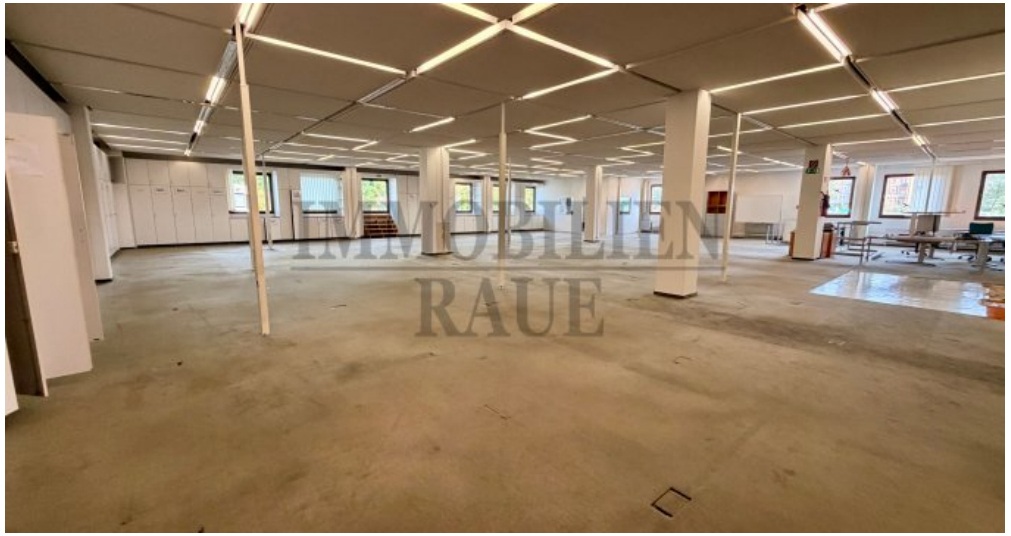
Treppenhaus



Treppenhaus



freie Bürofläche OG



freie Bürofläche OG



WC-Anlage OG



Blick in die Produktionshalle



Produktionshalle



Produktionshalle



Produktionshalle



Produktionshalle



Produktionshalle



Tor zur Produktionshalle



Halle



Halle



Halle



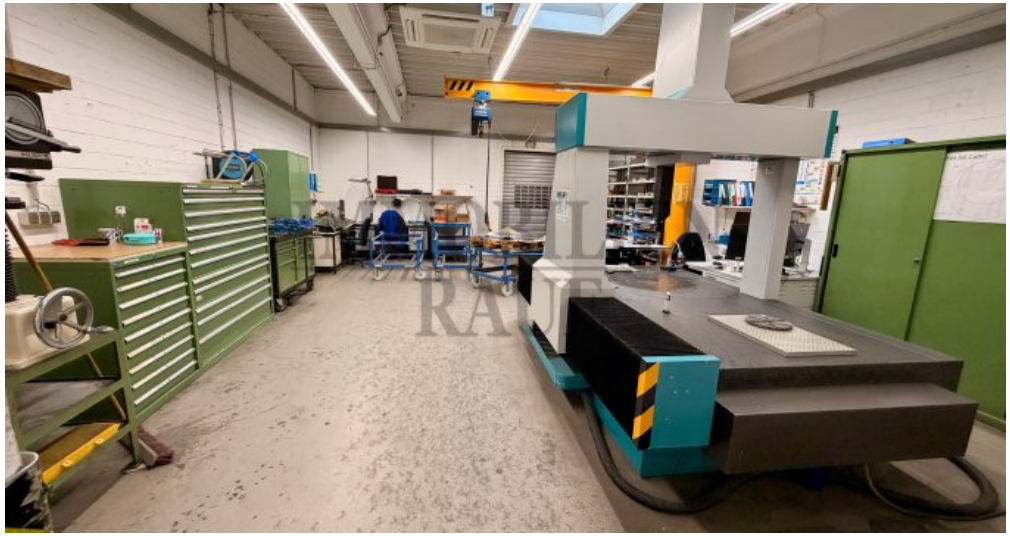
Halle



Halle



Halle



Werkstatt



Werkstattbüro



Lager



Lager



Lager



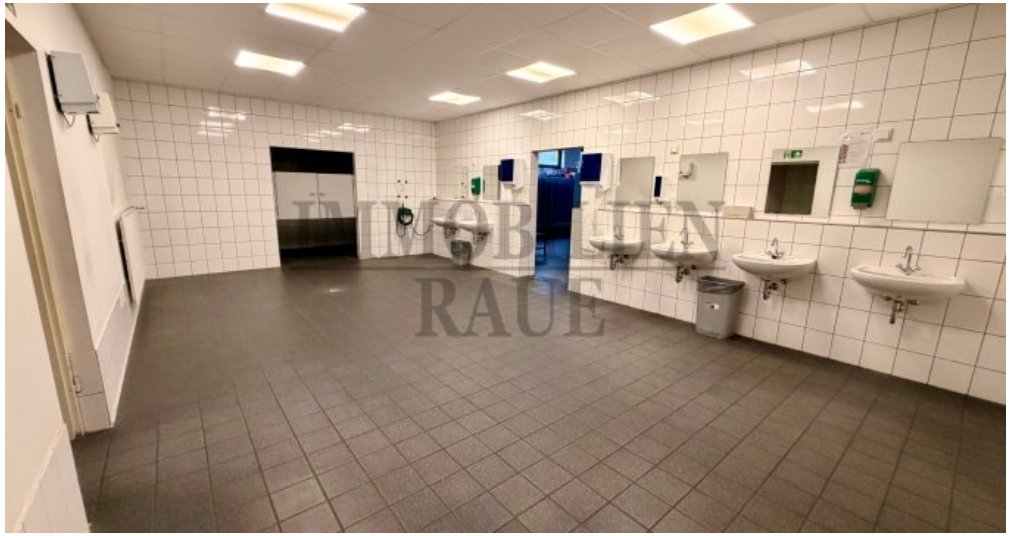
Meisterbüro in der Halle



WC-Anlage



Getränke in der Halle



Sanitäranlagen



WC-Anlage



WC-Anlage



Duschen



Umkleide



Veranstaltungsraum



Brücke zw. Büro und Produktionals Verbinung



Heizungsraum Produktionshalle



Heizungsraum Produktionshalle



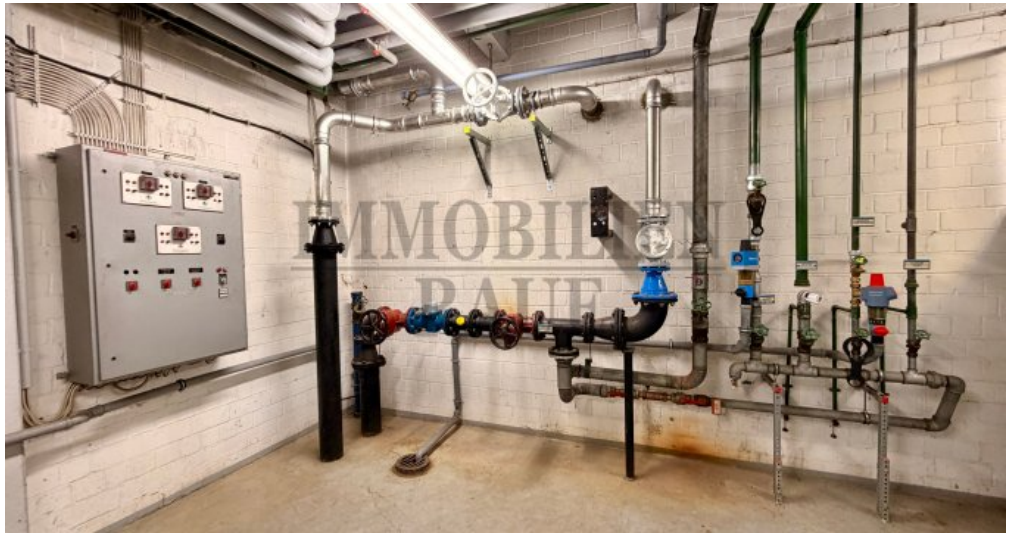
Heizungsraum Produktionshalle



Heizungsanlage Bürogebäude



Heizungsraum Bürogebäude



Heizungsraum Bürogebäude



Wassertrennstation



Archiv



„Zelt“ als weiteres Außenlager



Dächer



Außenansicht

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale	06897-2010
Fax	06897-3285
E-Mail	ralphraue@immobilien-raue.de
Webseite	www.immobilien-raue.de