

### Objekt: 003/31 Gewerbeanwesen Industriestraße in 74867 Neunkirchen

---

**Lage/  
Anschrift:** Neunkirchen ist eine zum Neckar-Odenwald-Kreis gehörende Gemeinde in Baden-Württemberg und ist der Metropol-Region Rhein-Neckar zugeordnet.

Die Gemeinde Neunkirchen befindet sich verkehrstechnisch zwischen den Autobahnen A6 und A81 und ist über die Anschlussstelle Sinsheim (A6) und die Anschlussstellen Möckmühl/Osterburken (A81) zu erreichen, zudem über die Bundesstraße 27 Heilbronn/Mosbach.

**Grundstücksgröße:** 11.660m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1979, 1985 und 2001 – das Objekt wurde regelmäßig renoviert und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend guten Zustand.

**Objektbeschreibung/  
Flächen:** Produktions-/Betriebsanwesen, 3 aneinander liegende Produktionshallen mit einer Gesamtfläche von ca. 5.700m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen:

**Halle 1:** 2.200m<sup>2</sup> (inkl. Büros)  
**Halle 2:** 1.520m<sup>2</sup>  
**Halle 3:** 1.980m<sup>2</sup> aufgeteilt in ca. 998m<sup>2</sup> im Erd- und ca. 982m<sup>2</sup> im Obergeschoss

Die Büroräume an der Stirnseite von **Halle 1** sind sehr gut ausgestattet, aufgeteilt in Empfang und Einzelbüros und Meetingraum.

Im Obergeschoss der **Halle 3** befindet sich eine Kantine für die Mitarbeiter.

Dieses Angebot ist streng vertraulich, stets freibleibend und ohne Obligo. Unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz.

## Exposé

**Objektbeschreibung/  
Flächen:** Zudem stehen befestigte Freiflächen mit **ca. 2.000m<sup>2</sup>** vor dem Objekt zur Verfügung, derzeit genutzt als Verkehrsflächen im Wareneingangs- und Ausgangsbereich sowie als Stellplätze. Weitere Stellplätze für Mitarbeiter befinden sich auf einem gegenüberliegenden Grundstück. Im rückwärtigen Bereich der Hallen befindet sich eine Grünfläche, auf der die Möglichkeit einer Erweiterung als Hallen- und Freifläche besteht.

Die Räumlichkeiten sind mit einer Druckluftanlage vollflächig ausgestattet, die Erschließung erfolgt über 3 Rolltore. Die beiden Geschosse der mittleren Halle werden über einen Lastenaufzug erschlossen.

Beheizt werden die Hallen über eine Gebläseheizung an der Hallendecke, die Büros über Heizkörper in allen Räumen.

**Bei Anmietung besteht die Möglichkeit, Teilflächen bzw. einzelne Hallenbereiche anzumieten.**

**Bezug/  
Mietbeginn:** 01.09.2024

**Mietpreis:** Auf Anfrage

**Kaufpreis:** € 2.950.000,00

**Provision:** Unser Honorar beträgt im Falle erfolgreichen Nachweises bzw. erfolgreicher Vermittlung **3 Monatsmieten** zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Abschluss des Vertrages zur Zahlung fällig. Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages beträgt unser Honorar bei erfolgreichem Nachweis bzw. erfolgreicher Vermittlung **4 %** aus dem beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist ebenfalls mit Abschluss des Vertrages zur Zahlung fällig.

**Beratung/  
Besichtigung:** Nur nach vorheriger Terminabsprache.

Dieses Angebot ist streng vertraulich, stets freibleibend und ohne Obligo. Unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz.