



LUKRATIVE GEWERBEFLÄCHE (EH. AUTOHAUS)
ZU VERKAUFEN



Saarbrücker Str. 33
66839 Schmelz



1.200 m²
Grundstücksfläche



810 m²
Gewerbefläche



689.000 €
Kaufpreis

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

Beratung mit Herz!



Objektdaten

Baujahr	1975	Heizung	Zentralheizung
Objektart	Gewerbe	Befeuerungsart	Öl
Nutzungsart	gewerblich	Energieausweis	bedarfsorientiert
Grundstücksfläche	1.200 m ²	Nach EnEV	vor 1.5.2015
Vermietbare Gewerbefläche	810 m ²	Energieausweis gültig bis	24.1.2027
Objektzustand	gepflegt	Kaufpreis	689.000 €
Etagen	2	Courtage inkl. 19 % MwSt.	3,57 %
Parkplätze	vorhanden	Netto-Sollmiet- einnahme / Jahr	63.600 €
Klimaanlage	vorhanden		

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

Beratung mit Herz!



Objekt

Diese vielseitige Gewerbeimmobilie, 1975 als Autohaus erbaut, bietet auf einem ca. 1.200 m² großen Grundstück mit zahlreichen Park- und Stellplätzen ein enormes Potenzial für Investoren und Eigennutzer. Aktuell leerstehend eröffnet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten und bietet bereits großes Interesse auf dem Mietmarkt.

Flächenaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Obergeschoss:

Die großzügige Verkaufsfläche von ca. 600 m² ist ideal für Einzelhandel, Büros oder Showrooms und besticht durch ihre Helligkeit und Offenheit. Aktuell bestehen bereits mehrere Mietanfragen, darunter von einem Anbieter für VR- und E-Racing, der eine monatliche Kaltmiete von 3.700 € anstrebt. Diese Miete liegt noch unterhalb der ortsüblichen Mietpreise, was bedeutet, dass bei Verhandlungen durchaus höhere Mieten erzielbar wären.

Dank der zwei separaten Eingänge bietet die große Verkaufsfläche die in zwei unabhängige Einheiten unterteilt zu werden. Dies erlaubt eine flexible Nutzung durch verschiedene Mieter und kann zur Maximierung der Mieterlöse beitragen. Durch die Teilung der Fläche lässt sich ein höherer Quadratmeterpreis erzielen, was die Attraktivität als Anlageobjekt weiter erhöht.

Untergeschoss:

Die 210 m² große Fläche im UG, ehemals als Ausstellungs- und Schulungsräume genutzt, eignet sich hervorragend als Werkstatt, Produktionsfläche oder Lager für Handwerksbetriebe. Eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 600 € ist hier realistisch anzusetzen.

Bestehende und potenzielle Mieter

Automaten-Kiosk: Ein bestehendes Mietverhältnis mit einem Automatenaufsteller, auf dem Grundstück zur Hauptstraße hin, umfasst bereits zwei Automaten mit einer Miete von 200 €/Monat. Eine Erweiterung auf bis zu fünf Automaten ist möglich, was eine Sollmiete von ca. 400 €/Monat ermöglicht.

Food Truck: Eine mündliche Anfrage eines Imbiss-Betreibers liegt vor, der den gut frequentierten Parkplatz nutzen möchte. Die monatliche Miete würde bei ca. 400 € zzgl. Stromkosten liegen.

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

Beratung mit Herz!



Objekt

Werbeflächen: Eine schriftliche Anfrage einer Werbefirma, die langfristig Werbeflächen an der Grundstücksgrenze platzieren möchte, bietet weiteres Mietpotenzial mit einer Sollmiete von 183 €/Monat zzgl. Stromkosten.

Potenzial für Photovoltaik: Das Dach bietet hervorragende Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage. Es liegen bereits zwei Angebote von Betreibern vor, die das Dach für Stromproduktion mieten möchten. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine eigene Anlage zu installieren und den Strom ins öffentliche Netz einzuspeisen, was einen höheren Ertrag als die reine Vermietung des Dachs einbringen könnte.

Mietübersicht und Verhandlungsoptionen

Verkaufsfläche OG: 3.700 €/Monat (Sollmiete, VR/E-Racing Anbieter, ortsübliche Miete)

UG (Werkstatt/Produktion): 600 €/Monat (Sollmiete)

Automaten-Kiosk: 200 €/Monat (Ist-Miete) – erweiterbar auf 400 €/Monat (Sollmiete)

Food Truck: 400 €/Monat (Sollmiete)

Werbefläche: 183 €/Monat (Sollmiete)

Realistische Nettokaltmiete: Ca. 5.300 €/Monat, was einer Jahres-Nettokaltmiete von 63.600 € entspricht – mit Potenzial für höhere Mieten durch gute Verhandlungen.

Der mögliche Ertrag aus der Nutzung des Dachs für Photovoltaik ist hierbei noch nicht berücksichtigt.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser exklusiven Immobilie bei einem Besichtigungstermin!



Herzallah
Immobilien



Obergeschoss



Untergeschoss

Hinweise

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in der Saarbrücker Straße 33 in Schmelz und profitiert von einer vorteilhaften Lage an einer stark frequentierten Hauptstraße. Die Immobilie bietet eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit, was sowohl für Unternehmen als auch für Kapitalanleger attraktiv ist.

Die zentrale Lage in der Nähe von Geschäften, Restaurants und anderen Gewerbebetrieben macht die Immobilie besonders begehrenswert und sorgt für eine bessere Vermietbarkeit.

Kapitalanleger können von einer stabilen und langfristigen Vermietungsperspektive in dieser begehrten Lage profitieren. Die Umgebung bietet zudem eine gute Infrastruktur mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen, was die Attraktivität der Immobilie weiter steigert.

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de

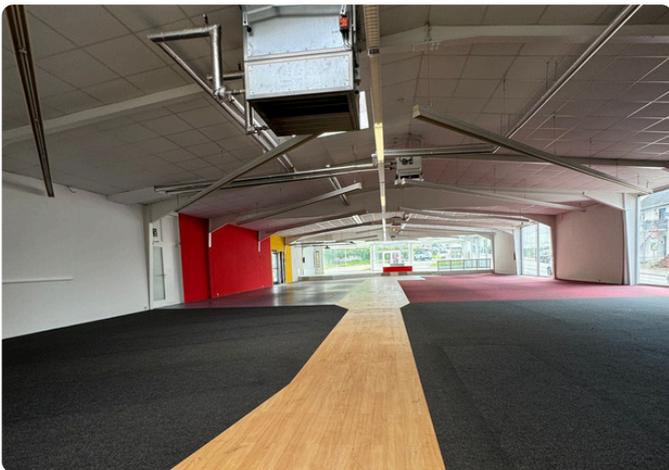
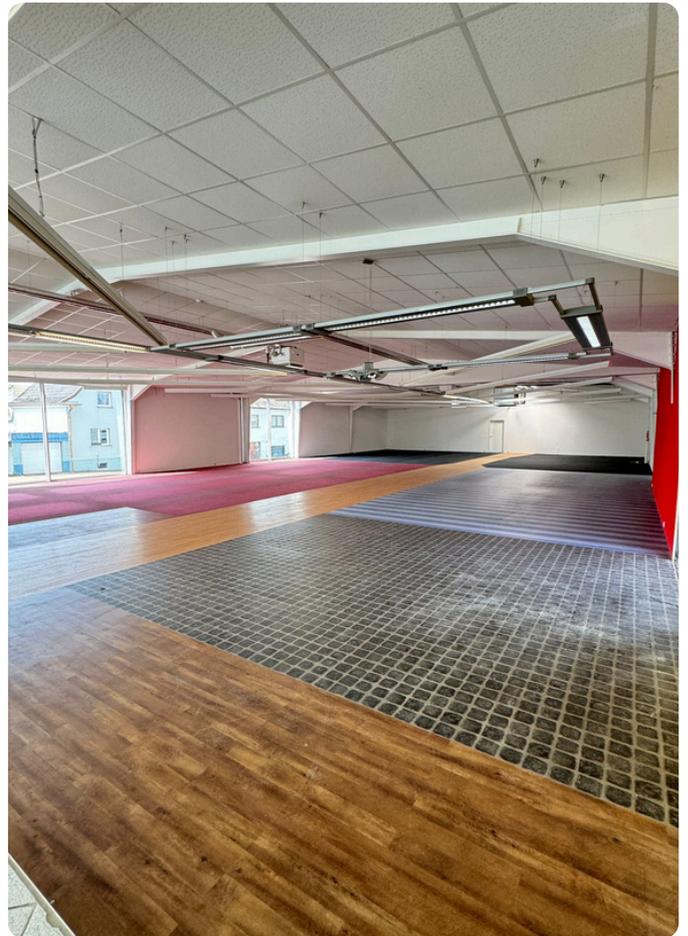


**Herzallah
Immobilien**

Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de

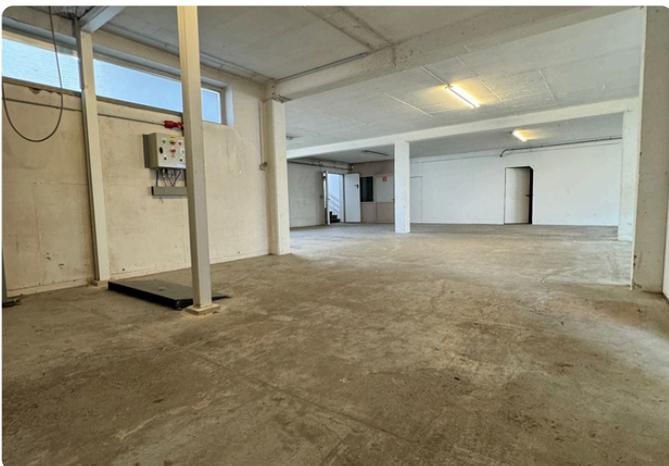
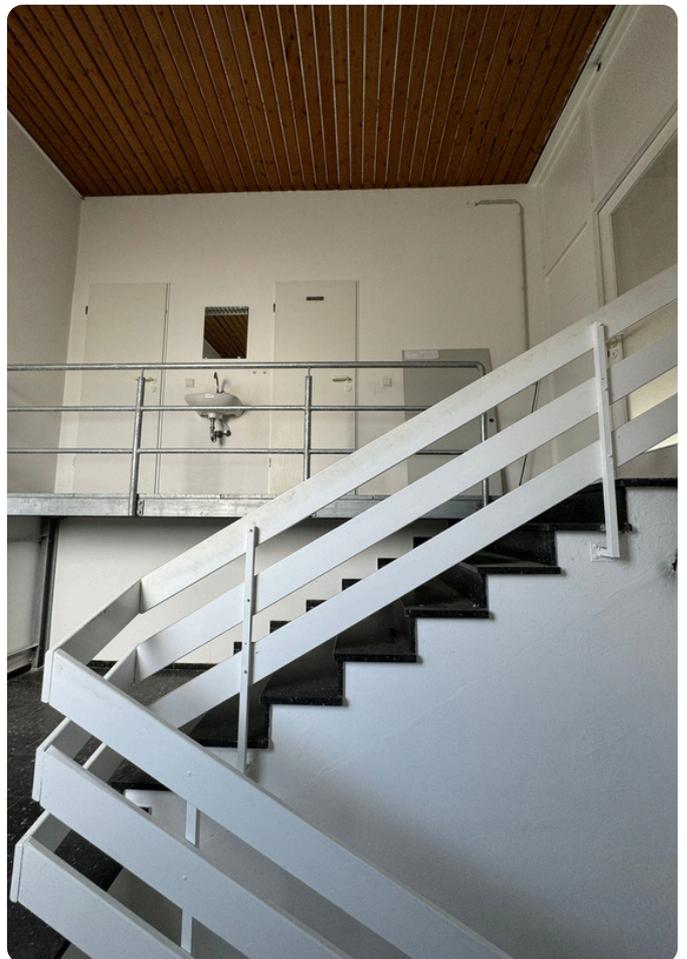


Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Ansprechperson

Hallo! Danke für Ihr Interesse an dieser Immobilie.

Mein Name ist Amhamad Herzallah, ich bin Gründer und Geschäftsführer von Herzallah Immobilien. Als spezialisierter Immobilienmakler für Investoren stehe ich Ihnen als erfahrener Partner zur Seite.

Mit meinem fundierten Fachwissen und meiner tiefen Marktkenntnis unterstütze ich Sie bei der Identifikation und Akquise von lukrativen Anlageobjekten. Mein Portfolio umfasst sorgfältig ausgewählte Immobilien, die Ihren Investitionszielen entsprechen und vielversprechende Renditen bieten.

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



**KONTAKTIEREN SIE
UNS GERNE!**