

Hainburg / Klein-Krotzenburg

# Flexibel nutzbare Produktions- und Lagerhallen mit Wohnhaus nahe Frankfurt zu verkaufen

Objektnummer: 25001170a



**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.718 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25001170a - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25001170a - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25001170a</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.150.000 EUR</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1.214 m<sup>2</sup></b>
		<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2017</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 1214 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25001170a - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.12.2034

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	381.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1967

**Objektnummer: 25001170a - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Gewerbegrundstück bietet eine attraktive Gelegenheit für Unternehmen und Investoren. Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von circa 1.715 m<sup>2</sup> überzeugt das Anwesen durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und flexible Gestaltung.

Das Gesamtobjekt kann in 3 bis 4 separate Einheiten unterteilt und einzeln genutzt oder vermietet werden. Das Herzstück des Objekts bildet die große Produktions- und Lagerhalle mit circa 814 m<sup>2</sup> sowie die vordere, kleinere Halle mit circa 118 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Angebot durch eine kleine Büroeinheit (circa 24 m<sup>2</sup>) und mehrere Kellerflächen sowie weitere Lagermöglichkeiten, die insgesamt circa 116 m<sup>2</sup> Fläche bieten.

Die vordere Halle wurde 1975 errichtet, gefolgt von der großen Halle im Jahr 1978. Das gesamte Anwesen wurde über die Jahre hinweg erweitert und in Stand gehalten. Das Vorderhaus/Wohnhaus mit einer Wohnfläche von circa 109 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Einliegerwohnung mit circa 33 m<sup>2</sup> bieten Raum für Personalunterkünfte oder alternative Nutzung oder zusätzliche Büros. Das Gebäude wurde bereits im Jahr 1967 errichtet und im Laufe der Jahre kontinuierlich erweitert und gepflegt.

Der Energieausweis für das Wohngebäude weist eine Bewertung im H-Bereich auf. Im Gegensatz dazu befindet sich der Energieausweis für die Lagerhalle im grünen Bereich, was auf eine gute Energieeffizienz hinweist.

Seit dem 01.01.2014 ist die große Halle vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt € 3.200 für circa 922 m<sup>2</sup>. Die Miete wurde seit Beginn nicht erhöht. Die Halle ist mit einer leistungsstarken Stromversorgung (3x125 A) ausgestattet, was für vielfältige Gewerbearten geeignet ist.

Die Produktions- und Lagerhalle bietet eine großzügige Raumhöhe von ca. 5,39 m an der höchsten Stelle und circa 2,50 m an der niedrigsten Stelle. Die Bodentraglast beträgt 1.000 kg/m<sup>2</sup>, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlaubt. Die Halle ist mit einer Laderampe und einem Rolltor für eine komfortable An- und Auslieferung ausgestattet. Sowohl die Produktions- als auch die Lagerhalle verfügen über Starkstromanschlüsse. Die kleinere Halle mit Wohnhaus wurde ebenfalls stets als separate / abgetrennte Gewerbeeinheit genutzt, ist jedoch derzeit nicht vermietet.

**Objektnummer: 25001170a - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Ortsteil Klein-Krotzenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Familien und Berufspendler.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Buslinien mit direkter Verbindung nach Hanau, Obertshausen und Seligenstadt befinden sich in fußläufiger Nähe. Der nahegelegene Bahnhof Hainstadt bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Frankfurt und Aschaffenburg. Auch Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der A3, A661 und B45.**

**Zahlreiche Rad- und Wanderwege, die Nähe zum Mainufer sowie moderne Mobilitätsangebote wie der Hopper-Shuttle-Service sorgen für hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung – bei gleichzeitig optimaler Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.**

**Objektnummer: 25001170a - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25001170a - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**