

Hallenberg

# Kühlhaus und Produktionsflächen mit Bürogebäude auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25126020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 850.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 6.151 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

## Auf einen Blick

|              |          |                            |                                                                           |
|--------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25126020 | Kaufpreis                  | 850.000 EUR                                                               |
| Baujahr      | 1993     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |          | Gesamtfläche               | ca. 932 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |          | Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
|              |          | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |          | Gewerbefläche              | ca. 707 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |          | Vermietbare Fläche         | ca. 932 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

## Ein erster Eindruck

Bei dieser vermieteten Immobilie handelt es sich um einen vollständig ausgestatteten, laufenden Betrieb mit Kühlhausfunktion, der alle technischen Voraussetzungen für die Verarbeitung und Lagerung von kühlpflichtigen Lebensmitteln erfüllt. Die Immobilie eignet sich grundlegend für Betriebe aus der Fleischverarbeitung, Lebensmittelproduktion, Frischelogistik oder für den Großhandel mit temperatursensiblen Waren.

Das Produktionsgebäude wurde in einer verzinkten Stahlkonstruktion errichtet und ist rundum mit geschäumten Profilwänden versehen – ideal für hygienische Lebensmittelverarbeitung und gleichbleibende Temperaturbedingungen. Eine Zwischendecke aus denselben Profilmaterialien trennt die Technikzone oberhalb. Dort ist ein Rohrbahnsystem untergebracht.

Die Dacheindeckung aus Trapezblechen mit integrierter Wärmeisolierung sorgt für eine energetisch effiziente Gebäudehülle. Für die erforderliche Kühlung der Räume ist ein zentrales Kühlgerät im Einsatz, unterstützt durch separate Lüftergeräte zur zonengenauen Temperaturregelung.

Durch die flexible Konstruktion – herausnehmbare Innenwände und Leitungsführungen – lässt sich das Gebäude problemlos an veränderte Produktions- oder Lageranforderungen anpassen.

Das angrenzende Bürogebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet und beherbergt Büro-, Sozial- und Lagerräume. Die Bürofläche beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>, die Sozial- und Lagerflächen weitere ca. 158 m<sup>2</sup>. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sorgen für gute Energieeffizienz. Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Das Dach des Bürotrakts wurde im Jahr 2024 neu abgedichtet.

Die Außenanlagen sind asphaltiert und bieten ausreichend Parkflächen sowie großzügige Rangier- und Anlieferungszonen für LKWs – ideal für Betriebe mit regelmäßigem Warenumschlag.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und erwirtschaftet Mieteinnahmen von 78.000 € pro Jahr, was sie zu einer attraktiven Kapitalanlage im Bereich lebensmittelverarbeitender Betriebe macht. Durch die vorhandene Infrastruktur und flexible Gebäudestruktur eignet sich das Objekt ideal für Betreiber, Investoren oder Umnutzer im Bereich Lebensmittelverarbeitung, Handel oder temperaturgeführte Logistik.

Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

## Ausstattung und Details

- Verzinkte Stahlkonstruktion (Produktionshalle)
- Geschäumte Profilwände (innen und außen)
- Trapezblechdach mit Wärmedämmung
- Zentrale Kühlanlage
- Rückbaubare Innenwände und Rohrbahn
- Bürogebäude in Massivbauweise
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- Großzügige asphaltierte Außenfläche



Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

## Alles zum Standort

Hallenberg, die südlichste Stadt im Hochsauerlandkreis, bietet eine verkehrsgünstige Lage und eine solide Infrastruktur, die sowohl für Unternehmen als auch für Einwohner attraktiv ist. Hallenberg ist über die Bundesstraßen B236 und B480 gut erreichbar. Die B236 verbindet die Stadt nach Norden mit Winterberg und nach Süden mit Frankenberg (Eder). Über die B480 gelangt man in etwa 45 Minuten zur A46 bei Bestwig (Richtung Ruhrgebiet) und in etwa 60 Minuten zur A44 (Richtung Kassel). Es gibt eine flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet, was den Bewohnern und Gewerbebetrieben eine zuverlässige und schnelle Internetverbindung ermöglicht. Hallenberg hat sich in den letzten Jahrzehnten von einem landwirtschaftlich geprägten Ort zu einer Gemeinde mit einem überdurchschnittlichen gewerblichen Beschäftigtenanteil entwickelt.

Objektnummer: 25126020 - 59969 Hallenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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