

Produktionshalle mit Bürohaus/Sozialtrakt in Dörth Industriegebiet zu verkaufen.

Property: 2026-254 • 56281 Dörth
1.999.999,00 €



Data overview

PropNo	2026-254
Type of property	Halls/Warehouse/Production
Kind of property	Industrial hall and open area
Type of use	Commercial
Type of commercialization	Purchase
Postcode	56281
City	Dörth
Usable area	approx. 1.341 sqm
Total area	approx. 1.341 sqm
Plot size	approx. 4.999 sqm
Anzahl d. Büros	4
Number of commercial units	1
Produktions- / Lagerhalle	1.107
Sozialtrakt	233
Internet access	DSL, 5G, Glass fiber
Floor	Tiles, Concrete, Hoch belastbarer Betonboden
Air conditioning	Cold/Warm
Fenced property/Plot	Yes
Year of construction	1997
Condition	Well maintained
Energy certificate	Requirement-oriented certificate
Final energy demand	148 kWh/(m ² a)
Energy certificate valid until	01.08.2035
Year of construction according to energy certificate	1997
Main energy source	Gas
Final energy demand (heating)	100 kWh/(m ² a)
Final energy demand (electricity)	21,1 kWh/(m ² a)
Energy efficiency class	E
Purchase price	1.999.999,00 €

Provision Käufer	3,57% vom Kaufpreis
Monthly rental income (actual)	5.350,00 €
mögliche Monatsmiete (kalt)	64.200,00 €
Bodenrichtwert m2	45,00 €

Description

Diese gepflegte Gewerbeimmobilie in Dörth bietet eine überzeugende Kombination aus Industriehalle, zusätzlichen Lagerflächen, modernisiertem Sozialtrakt mit Büros sowie großzügiger, vollständig befestigter und eingezäunter Außenfläche. Das Objekt wurde 1997 errichtet und in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert – ideal für Produktions-, Lager- und Logistikbetriebe, die Wert auf Substanz, Funktionalität und eine verkehrsgünstige Lage direkt an der A61 legen. Aktuell noch bis Juli von einem Metallbauer genutzt.

Auf dem ca. 4.999 m² großen Grundstück stehen insgesamt ca. 1.341 m² Nutzfläche zur Verfügung. Das Gelände ist vollständig gepflastert und komplett eingezäunt, wodurch reibungslose Rangier- und Lagerprozesse sowie ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet werden. Für eine leistungsfähige Infrastruktur sorgen unter anderem eine eigene Trafostation auf dem Grundstück sowie ein Glasfaseranschluss.

Die Hallenflächen sind auf anspruchsvolle Nutzung ausgelegt: Ein hoch belastbarer Betonboden trägt eine Flächenlast von 100 kN/m² bei einem EV2-Wert von 100 MN/m². Zusätzlich sind Leerrohre im Betonboden verlegt, was Anpassungen für Technik und Medienführung erleichtert. Drei Sektionaltore mit jeweils ca. 4,50 m Durchfahrtshöhe ermöglichen eine komfortable Andienung. In den Hallen sind insgesamt fünf Dunkelstrahler zur Beleuchtung vorhanden (vier in der großen Halle, einer in der kleinen Halle). Für innerbetriebliche Hebeprozesse stehen drei Krananlagen mit jeweils 5 Tonnen Traglast zur Verfügung. Ergänzend ist eine Absauganlage in der hinteren Halle vorhanden (z. B. für Lackierarbeiten) sowie Luftleitungen für eine effiziente Versorgung.

Ergänzt wird das Flächenangebot durch ein Schleppdach mit ca. 180 m² sowie eine zusätzliche Lagerhalle mit ca. 300 m², ebenfalls mit gepflastertem Boden – ideal als wettergeschützter Lager- oder Umschlagbereich.

Location

Die angebotene Industriehalle mit Freifläche befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in Dörth, in einem etablierten gewerblich geprägten Umfeld. Die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A61 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte sowie eine effiziente Logistik für Anlieferung und Versand.

Durch die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur ist der Standort sowohl für regionalen als auch überregionalen Warenverkehr ideal geeignet. Gleichzeitig profitieren Mitarbeiter und Besucher von einer komfortablen Erreichbarkeit aus den angrenzenden Orten und dem weiteren Umfeld. Die

Kombination aus starker Autobahnnähe und gewerblicher Nachbarschaft schafft optimale Voraussetzungen für Lager-, Produktions- oder Logistikenutzungen.

Furnishing description

Details:

- Wärmepumpe neu in 2025 für den Büro Bereich
- mögliche Netto Mieteinnahmen im Jahr: 156.000,- €
- Betonboden der Halle trägt eine Flächenlast von: 100 KN/m² bei EV2-Wert von 100MN/m²
- Luftleitungen
- Leerrohre im Betonboden verlegt
- Gepflasterte Hoffläche
- Absauganlage in der hinteren Halle (für Lackierarbeiten)
- eigene Trafostation auf dem Grundstück
- Gelände komplett eingezäunt
- Glasfaseranschluss
- Büroräume mit Klimaanlage
- 4 Dunkelstrahler in der großen Halle (Heizung)
- 1 Dunkelstrahler in der kleinen Halle (Heizung)
- 3 Sektionaltore mit 4,50 Meter Durchfahrtshöhe
- 3 Krananlagen mit je 5 Tonnen
- Schleppdach ca. 180 Quadratmeter
- Zusätzliche LagerHalle ca. 300 Quadratmeter, gepflastert

Durchgeführte Sanierungen in den letzten Jahren:

- Wärmepumpe neu in 2025 für den Büro Bereich
- RWA Lichtkuppel (Wurde in 2024 komplett erneuert)
- Neue Regenrinne und Fallrohre neu in 2025

Other data

Der Sozialtrakt mit Büroflächen präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand und ist für zeitgemäße Arbeitsabläufe ausgestattet. Die Büroräume verfügen über Klimaanlage; für den Bürobereich wurde 2025 eine neue Wärmepumpe installiert. Weitere Sanierungsmaßnahmen umfassten die vollständige Erneuerung der RWA-Lichtkuppel (2024) sowie neue Regenrinnen und Fallrohre (2025).

Die Immobilie wird zum Kauf angeboten und ist nach Vereinbarung verfügbar. Optional ergeben sich mögliche Netto-Mieteinnahmen von ca. 156.000,- € pro Jahr. Insgesamt handelt es sich um einen vielseitig nutzbaren Gewerbestandort mit sehr guter Anbindung, belastbarer Gebäudesubstanz und einer Ausstattung, die sowohl anspruchsvolle Produktions- als auch Logistikanforderungen zuverlässig unterstützt.

Images



Außenansicht



Büro



Büro



Büro



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Industriehalle



Industriehalle



Industriehalle



Industriehalle



Lager und Heizungsraum



Büro



Büro



Küche Mitarbeiter



Diele Büro - Fenster zur Halle



Toiletten



Pausenraum



Industriehalle



Industriehalle



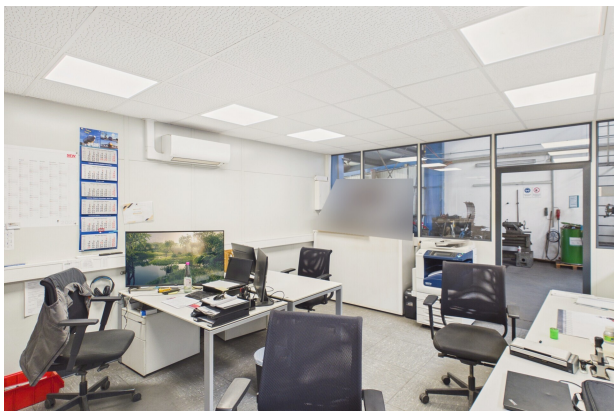
Meisterbüro / Container



Industriehalle



Industriehalle



Meisterbüro / Container



Industriehalle



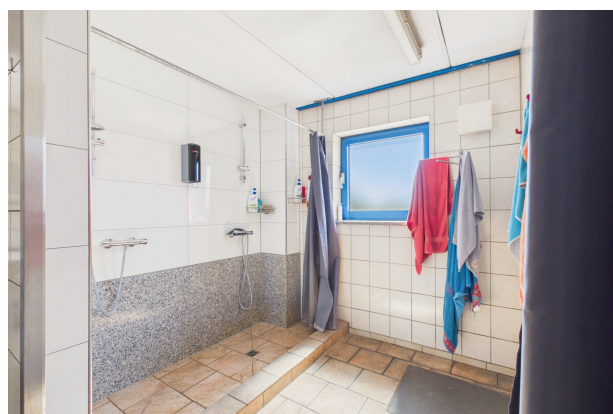
Industriehalle / Versand



Industriehalle



Industriehalle / Versand



Duschen Mitarbeiter



Waschraum Mitarbeiter



Lagerplatz



Zufahrt



Außenansicht



Außenansicht



Marko Blaszcak

Your contact person

Mr. Marko Blaszcak

Am Eichelgärtchen 4b

56283 Halsenbach

Phone: +49 6747 95240

Mobile: +49 1512 1220071

E-Mail: anfragen@mebla-immobilien.de

Web: www.hausundhofimmobilien.de

Legal notice

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach

Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:

info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de