



ATTRAKTIVE GEWERBEIMMOBILIE MIT VIELSEITIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN 8 000 € ohne MwSt./Monat

Diese großzügige Gewerbeimmobilie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Lager und Logistik. Mit einer gesamten Nutzfläche von rund 2.300 m² überzeugt das Objekt durch seine flexible Aufteilung und die Möglichkeit, sowohl die Gesamtfläche als auch größere Teilbereiche individuell nach Absprache anzumieten.

Die Immobilie besteht aus mehreren Hallen sowie ergänzenden Büro-, Ausstellungs- und Sozialflächen, die eine effiziente Kombination von Arbeits-, Verwaltungs- und Präsentationsbereichen ermöglichen. Auf dem ca. 5.500 m² großen Grundstück stehen zudem zusätzliche Lager- und Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die eine komfortable Andienung und ausreichend Stellflächen gewährleisten.

Flächenübersicht:

- Halle 1A: ca. 347 m² Nutzfläche zuzüglich Sozialräumen (ca. 30 m²)
- Halle 1B: ca. 398 m² Nutzfläche, zuzüglich Meisterbüro (ca. 12 m²)
- Halle 2: ca. 505 m² Nutzfläche sowie zusätzlichen Nebenräumen, ca. 133 m²,
- Halle 3: ca. 738 m² Nutzfläche
- Büro- und Ausstellungsbereich: ca. 127 m² Nutzfläche inkl. WC und Abstellflächen

Die Gewerbehallen sind beheizbar und werden über eine umweltfreundliche Holzhackschnitzelheizung versorgt. Der Büro- und Ausstellungsbereich verfügt über eine separate Ölzentralheizung, sodass in allen Bereichen angenehme Arbeitsbedingungen gewährleistet sind.

Die ebenen Bodenflächen sind auf hohe Nutzlasten ausgelegt. Dank zahlreicher Fenster sind die einzelnen Hallen sehr gut belichtet.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die hohe Flexibilität: Der Vermieter bietet die Möglichkeit, die Raumaufteilung und Ausstattung an die individuellen Bedürfnisse des Mieters anzupassen. Sollten bauliche Änderungen erforderlich sein, kann der Mietpreis entsprechend individuell vereinbart werden.

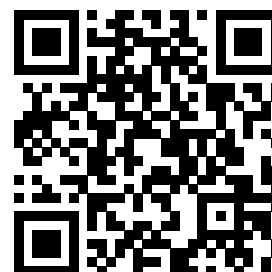
Aktuell stehen zwei Rolltore (Breite 2,77 m x Höhe 2,40 m und Breite 3,70 m x Höhe 3,40 m). Bei Bedarf können weitere Eingänge geschaffen werden.

Konditionen:

Informationen

Referenz	86958543
Ort	Speicher
	Wies'chenstraße 31
Stockwerk	Erdgeschoss
Wärmeart	Heiz-Öl, Holz
Energieträger der Heizung	Individuell
Heizvorrichtung	Zentralheizung
Abwasser	Kanalisation
Warmwasser	Individuell Durchlauferhitzer
Gesamtfläche	2323 m²
Garantie	24 000 €
Verfügbarkeit	Frei

Energieausweis



- Gesamtmiete Objekt: 8.000,00 EUR netto/Monat zzgl. 19 % MwSt.
- Nebenkostenvorauszahlung: werden individuell vereinbart, je nach geplanter Nutzung (beheizt oder unbeheizt)
- Mietkaution: 3 Nettokaltmieten (24.000,00 EUR)

Bei Anmietung von größeren Teilflächen beträgt die Nettokaltmiete 3,50 EUR/m² zzgl. 19 % MwSt. sowie Nebenkostenvorauszahlung.
In diesem Fall beträgt die Mietkaution ebenfalls 3 Nettokaltmieten bezogen auf die konkret vereinbarte Gesamtmiete.

Lagebeschreibung – Stadt Speicher

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Speicher im Eifelkreis Bitburg-Prüm – einem etablierten Wirtschaftsstandort in der Südeifel. Die Stadt fungiert als Grundzentrum und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde und bietet eine solide Infrastruktur für Gewerbebetriebe.

Speicher zeichnet sich durch eine gewachsene Wirtschaftsstruktur mit verschiedenen Gewerbe- und Industriebetrieben aus. Im örtlichen Industriegebiet sind unter anderem Handelsunternehmen, Autohäuser sowie weitere mittelständische Firmen angesiedelt. Zudem verfügt der Standort über eine lange industrielle Tradition, insbesondere im Bereich der Keramik- und Tonwarenproduktion, die bis in die heutige Zeit fortgeführt wird.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B50 und B51 sowie die Autobahn A60 (Anschlussstelle ca. 8 km entfernt) sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Auch eine Anbindung an den Schienenverkehr (Kylltalbahn Richtung Trier/Köln) ist gegeben.

Entfernungen zu wichtigen Wirtschaftsstandorten:

- ca. 17 km nach Bitburg
- ca. 30 km nach Trier
- ca. 30 km nach Wittlich
- ca. 80 km nach Koblenz
- ca. 25 km nach Echternach (L)
- ca. 46 km nach Mertert (L)
- ca. 66 km nach Luxemburg-Stadt

Durch die Nähe zu Luxemburg sowie die gute Erreichbarkeit regionaler Zentren bietet der Standort ideale Voraussetzungen für grenzüberschreitende Geschäftsaktivitäten und Logistikprozesse.

Fazit:

Eine hervorragend angebundene Gewerbeimmobilie in einem wirtschaftlich stabilen Umfeld mit Nähe zu wichtigen Städten der Region und internationaler Anbindung – optimal für produzierende Unternehmen, Logistikbetriebe und expandierende Gewerbeeinheiten.

Räumlichkeiten

- 1 Lagerhalle (347 m²)
- 1 Lagerhalle (398 m²)
- 1 Lagerhalle (505 m²)
- 1 Lagerhalle (738 m²)
- 7 Abstellräume
- 5 Büros
- 4 Toiletten
- 1 Grundstück (55.05 ares)



