



OBJEKT 625

**GEPFLEGTER GEWERBESTANDORT MIT BÜRO,
LAGERHALLE UND WEITLÄUFIGEN FREIFLÄCHEN
IN BEXBACH!**

KAUFPREIS: 690.000,00 €

66450 BEXBACH

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Eckdaten

Baujahr:	1971
Gesamtfläche:	ca. 1.453 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 7.580 m ²
Gewerbefläche:	ca. 1.453,00 m ²
Produktionsfläche:	1.118 m ²
Bürofläche:	335 m ²
Sonstige Fläche:	ca. 100 m ²
Verfügbar ab:	SOFORT!
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Bodenbelag:	Beton, PVC, Teppichboden, Fliesen
Starkstrom:	Ja
Rampe:	Ja
Treppen:	Stahlbetontreppe
Stellplatzanzahl:	16
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Befeuerung/Energieträger:	Erdgas H
Energieausweis:	Vorhanden
Ausweis erstellt am:	11.07.2026
Ausweis gültig bis:	11.07.2036
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	70,7 kWh/(m ² *a)
Energiekennwert Strom:	12,7 kWh/(m ² *a)
Energiekennwert Wärme:	43,6 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Kaufpreis

690.000,00 €

Käuferprovision

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung zu Zahlung fällig.

Ansprechpartner

Georg Schlachter
T: +49 8282 6209981
info@immo-zent.de

Objektbeschreibung

GEPFLEGTE GEWERBEIMMOBILIE MIT VIELSEITIGEM NUTZUNGSPOTENZIAL AUF CA. 7.580 M² GRUNDSTÜCK IN BEXBACH

Diese gepflegte Gewerbeimmobilie in 66450 Bexbach vereint funktionale Hallenflächen, einen großzügigen Büro- und Verwaltungsbereich sowie ein weitläufiges Betriebsgelände zu einem vielseitig nutzbaren Unternehmensstandort. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.453 m² auf einem rund 7.580 m² großen Grundstück eignet sich das Objekt insbesondere für stille Produktions-, Handwerks-, Montage-, Lager- oder Dienstleistungsunternehmen mit kombiniertem Büro- und Werkstattbedarf.

Herzstück der Immobilie ist die ca. 1.118 m² große Halle, die durch vier ebenerdige Sektionaltore, eine LKW-Überladebrücke sowie großzügige Rangier- und Außenflächen optimale Voraussetzungen für effiziente Betriebsabläufe bietet. Ergänzt wird sie durch rund 335 m² Büro- und Sozialflächen, die mit hellen Büroräumen, Besprechungs- und Schulungsbereichen, Aufenthaltsräumen sowie Sanitär- und Umkleidebereichen ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen. Weitere Lager-, Technik- und Nebenflächen runden das durchdachte Raumkonzept sinnvoll ab.

Die Gebäude wurden in mehreren Bauabschnitten errichtet, kontinuierlich instand gehalten und präsentieren sich heute in einem gepflegten Gesamtzustand. Gleichzeitig bietet die Immobilie Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial für zukünftige betriebliche Anforderungen. Das überwiegend

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

befestigte Grundstück ermöglicht komfortable Zufahrts-, Stellplatz- und Rangierflächen und unterstützt eine reibungslose innerbetriebliche Logistik.

Der Standort überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an die A6, den Bahnhof Bexbach sowie die Wirtschaftszentren Homburg, Neunkirchen und Saarbrücken. Das Objekt befindet sich innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebiets, wodurch sich insbesondere emissionsarme gewerbliche Nutzungen wie Produktion, Handwerk, Service, Verwaltung oder Lager anbieten.

Ob als neuer Unternehmenssitz oder langfristige Investition – diese gepflegte Gewerbeimmobilie bietet eine solide Substanz, funktionale Flächenstrukturen und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten in einem etablierten Gewerbebestandort des Saarpfalz-Kreises.

Lage

Objektanschrift:

Parkstraße 1a, 66450 Bexbach

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage der Stadt Bexbach im Saarpfalz-Kreis (Saarland). Der Standort verbindet eine gute regionale Erreichbarkeit mit einer leistungsfähigen Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und bietet damit ideale Voraussetzungen für produzierende Unternehmen, Handwerksbetriebe, Lager- und Serviceunternehmen sowie den Großhandel.

Über die nur wenige Fahrminuten entfernte Autobahn A6 (Saarbrücken – Mannheim) besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Homburg, Kaiserslautern, Saarbrücken und Mannheim. Auch die A8 ist gut erreichbar und erweitert die Anbindung in Richtung Luxemburg, Trier und Karlsruhe. Dadurch profitieren Unternehmen von kurzen Wegen zu Kunden, Lieferanten und regionalen Wirtschaftszentren.

Der Bahnhof Bexbach befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Städte Homburg (ca. 10 km), Saarbrücken (ca. 35 km) und Kaiserslautern (ca. 55 km) sind zügig erreichbar und bieten Zugang zu einem großen Arbeitskräfte- und Absatzmarkt.

Das rund 7.580 m² große Grundstück ist eben, vollständig erschlossen und verfügt über großzügige Zufahrts-, Rangier- und Stellflächen, die eine effiziente betriebliche Nutzung ermöglichen. Die

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

unmittelbare Umgebung ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt und bietet ein funktionales Umfeld für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte.

Der Standort eignet sich insbesondere für Produktions-, Montage-, Handwerks-, Lager-, Service- und Verwaltungsbetriebe, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung, kurze Wege und einen etablierten Gewerbestandort im wirtschaftsstarken Saarpfalz-Kreis legen.

Ausstattung

- * Grundstücksfläche ca. 7.580 m²
- * Gesamtnutzfläche ca. 1.453 m²
- * Hallenfläche ca. 1.118 m²
- * Büro- und Sozialflächen ca. 335 m²
- * Lager- und Nebenflächen ca. 100 m²
- * Stahl-Skelettbauweise
- * Hallenhöhe bis ca. 4,70 m, 6,28 m und 7,70 m
- * Vier ebenerdige Sektionaltore (lichte Höhe ca. 4,00 m)
- * LKW-Überladebrücke
- * Großzügige Rangier- und Hofflächen
- * Befestigte Außenflächen
- * PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- * Eingezauntes Betriebsgelände
- * Großzügige Zufahrt
- * Alarmanlage
- * Gas-Zentralheizung (Bürobereich)
- * Warmluftheizung (Hallenbereich)
- * Klimaanlage im Bürobereich
- * Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
- * Außenliegender Sonnenschutz
- * Besprechungs- und Schulungsräume
- * Aufenthaltsraum
- * Umkleide- und Sanitärbereiche
- * Archiv- und Technikräume

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

- * Lagerempore
- * Separater Büro- und Hallenzugang
- * Funktionale Betriebs- und Raumaufteilung
- * Fa. Viessmann war damaliger Bauherr
- * Kurzfristig verfügbar
- * Gute Verkehrsanbindung an die A6 und A8

Sonstiges

Besondere Hinweise / Planungsrecht:

Die Immobilie besteht aus einer funktional gegliederten Produktions- und Lagerhalle in Stahl-Skelettbauweise mit angeschlossenem Büro- und Sozialtrakt. Die Gebäude befinden sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurden laufend instand gehalten. Der Hallenboden weist in Teilbereichen Instandsetzungsbedarf auf.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Solarpark" in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE). Zulässig sind insbesondere emissionsarme gewerbliche Nutzungen wie Büro, Verwaltung, Schulung, Ausstellung, Service, Lager, leichte Produktion, Musterlager sowie Großhandel mit geringem Immissionsaufkommen.

Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen oder erheblichen Immissionen, insbesondere Logistik-, Umschlag- oder Speditionsbetriebe, können planungsrechtlich eingeschränkt oder unzulässig sein. Die derzeitige Nutzung sowie künftige Nutzungskonzepte sollten daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang stehen. Bei geplanten Nutzungsänderungen oder baulichen Erweiterungen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Bexbach empfohlen.

Baubeschreibung:

Die Gewerbeimmobilie besteht aus einer funktional konzipierten Produktions- und Lagerhalle in Stahl-Skelettbauweise mit angeschlossenem Büro- und Sozialtrakt. Die Halle verfügt über wärmedämmte Sandwichelemente, vier ebenerdige Sektionaltore sowie eine LKW-Überladebrücke und bietet optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Der Bürobereich umfasst helle Büro-, Besprechungs- und Sozialräume und ist mit einer Gas-Zentralheizung sowie einer Klimaanlage ausgestattet. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Gesamtzustand mit einer soliden baulichen Substanz und bietet zugleich Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Bestehende Gestattungen:

Für Teilbereiche des Grundstücks bestanden Gestattungsvereinbarungen mit der Stadt Bexbach. Diese gilt es für den Käufer zu erneuern. Diese betreffen insbesondere eine Kanalleitung, einen Containerstandort sowie die bestehende Zufahrt. Die entsprechenden Vereinbarungen sind dokumentiert und werden dem Erwerber vollständig offengelegt.

Zufahrt:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt derzeit über eine Gestattungsregelung, die damals mit der Stadt Bexbach geschlossen wurde. Im Zuge eines Eigentümerwechsels sind die bestehenden Regelungen mit den beteiligten Stellen fortzuführen bzw. gegebenenfalls neu zu ordnen. Die hierzu vorhandenen Unterlagen werden vollständig zur Verfügung gestellt.

Teilüberbau durch angrenzenden Solarpark:

Ein Teilbereich des Grundstücks wird durch den angrenzenden Solarpark mitgenutzt. Dieser Sachverhalt ist bekannt, dokumentiert und wurde bereits im Verkehrswertgutachten berücksichtigt. Die zugrunde liegenden Vereinbarungen und Lagepläne sind Bestandteil der Objektunterlagen.

Grenzbereich Deutsche Bahn:

Im Bereich der Grundstücksgrenze befindet sich ein geringfügiger Überbau (insbesondere im Bereich des Dachüberstandes) in Richtung der angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn. Dieser Sachverhalt ist dokumentiert, im Verkehrswertgutachten berücksichtigt und nach Einschätzung der Gutachterin nicht wertbeeinflussend. Die hierzu vorhandenen Unterlagen werden Kaufinteressenten vollständig zur Einsicht bereitgestellt.

Hinweis:

Jeder Kaufinteressent ist gehalten, sämtliche bereitgestellten Objektunterlagen sowie die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten eigenständig oder durch beauftragte Fachberater (z. B. Rechtsanwalt, Architekt oder Sachverständigen) prüfen zu lassen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Verhältnisse, die notariellen Vereinbarungen sowie die behördlichen und grundbuchlichen Unterlagen.



Rundflug



Rundflug

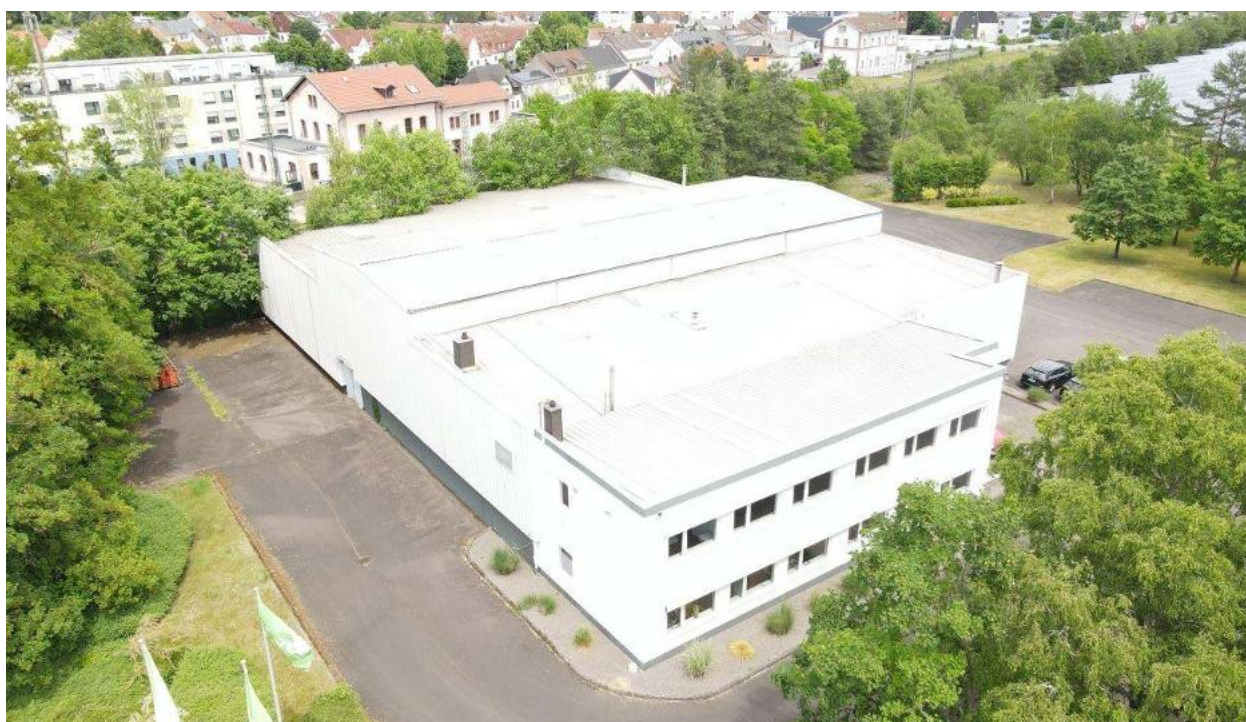
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Rundflug



Rundflug

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Rundflug

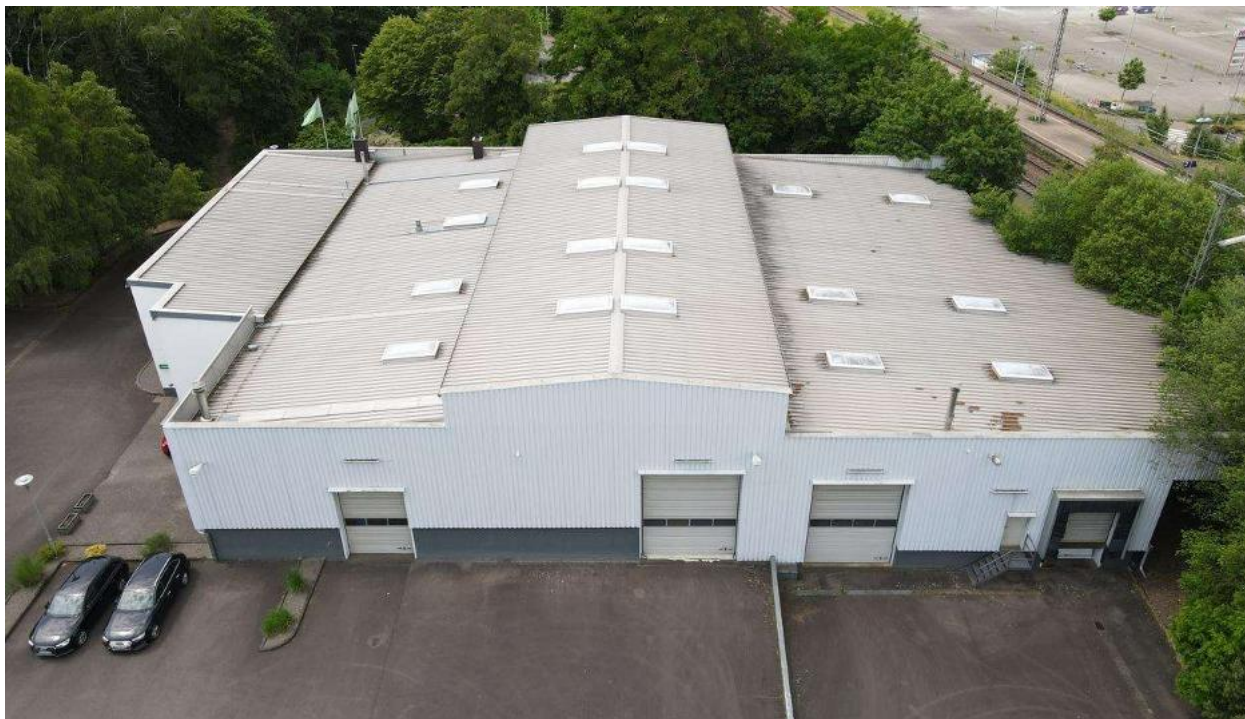


Bürogebäude

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Rundflug - Hallenbereich



Rundflug - Draufsicht Dach

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Frontansicht



Büro-, Lager- und Produktion

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Frontfläche mit Parken



Hoffläche mit Parken

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Lager- u. Produktion



Zufahrt mit elektrischem Flügeltor

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Zufahrt mit elektrischem Flügeltor



rund um schöne Grünflächen

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Parkplätze



Außenansicht

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Frontansicht - Bürotrakt



Bürogebäude Eingang

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Bürogebäude



Seitenansicht

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Fassadenansicht



Bürogebäude Eingang

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Parkplätze für Mitarbeiter



Wallbox vorhanden - Parken für Geschäftsleitung

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Wendekreis



Wendekreis

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Lager- und Produktion - vier Tore



Lager- und Produktion - unterschiedliche Höhen

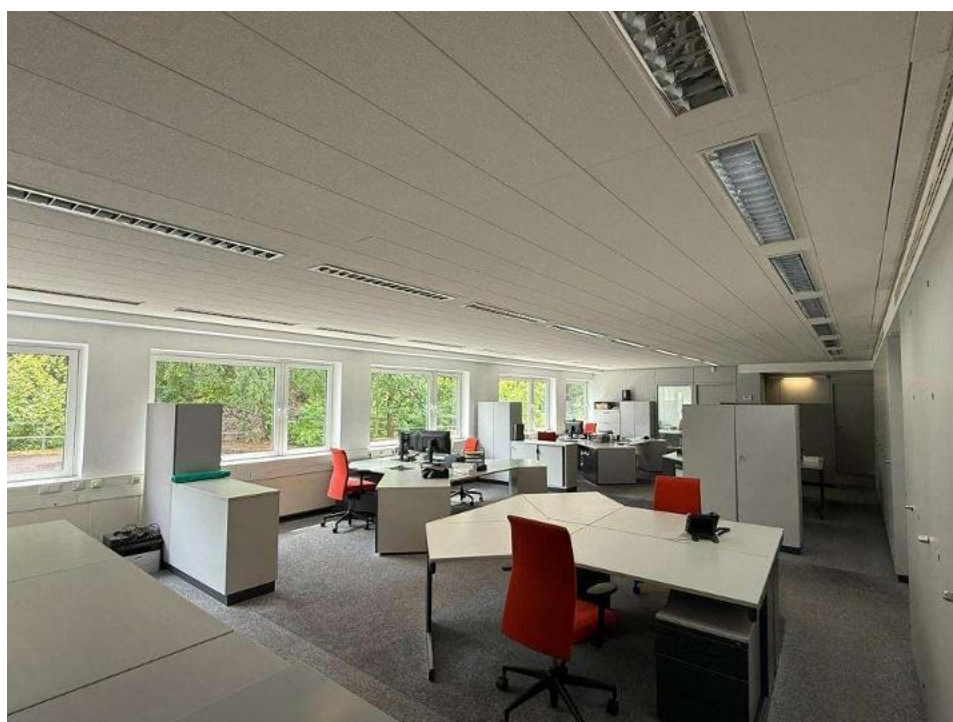
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Laderampe vorhanden



Büroflächen - EG - inkl. Möblierung

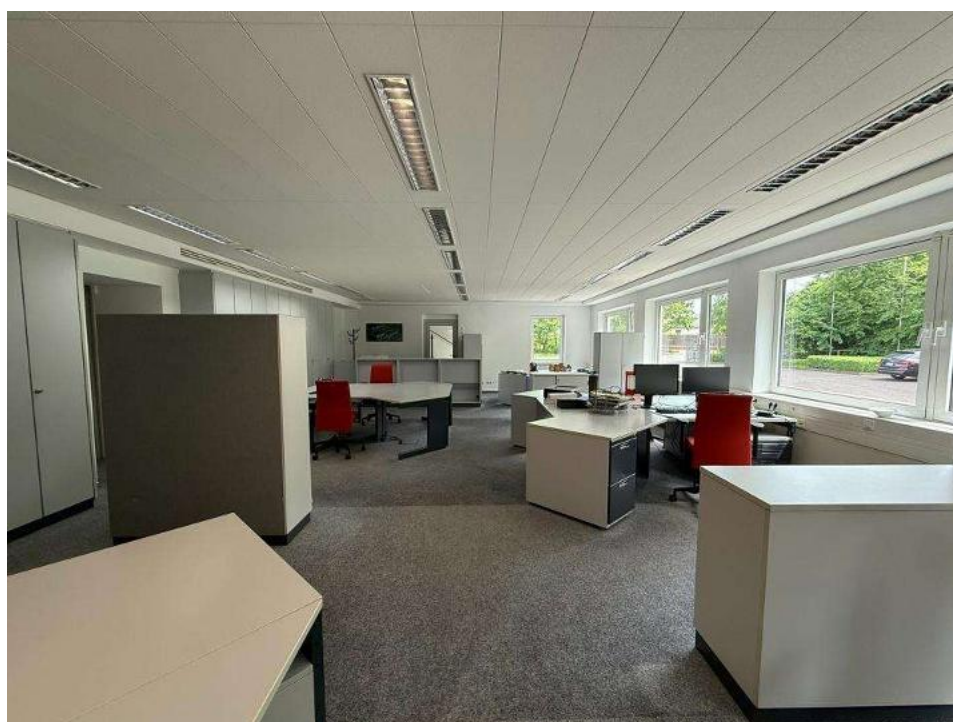
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Büroflächen - EG

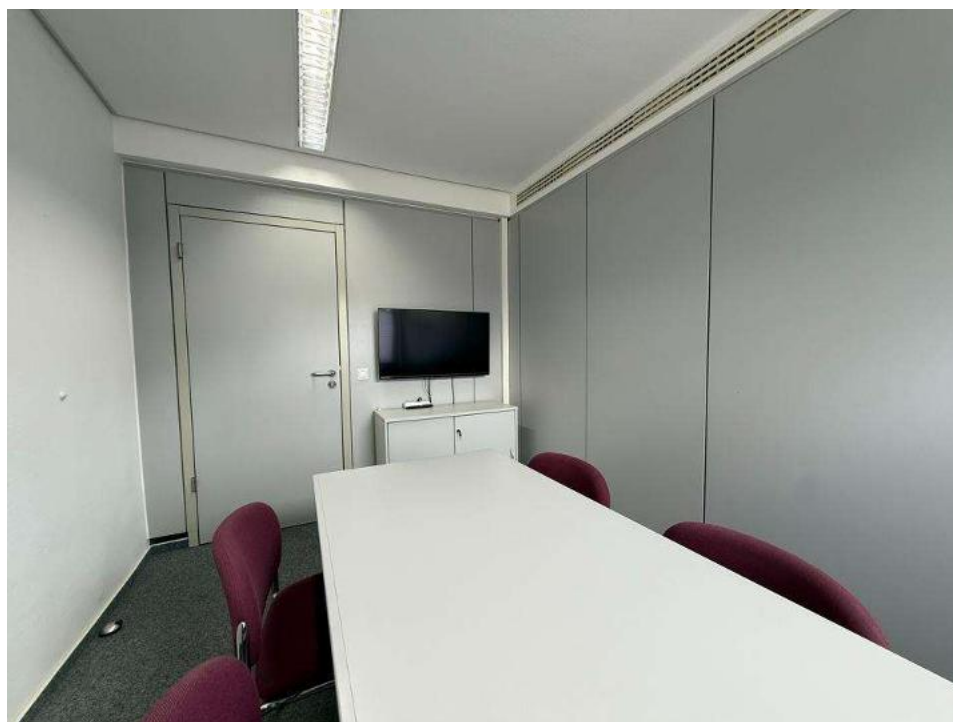


Büroflächen - EG

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Besprechungsraum - EG



Küche und Aufenthaltsraum (Küche inkl.)

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Sanitäranlagen



Sanitäranlagen

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Sanitäranlagen



Sanitäranlagen

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Treppenhaus - hell und freundlich



Lager u. Produktion von Balkon

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Büroflächen - OG - schön saniert



Büroflächen - OG - Schulung

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Lager u. Produktion - hell

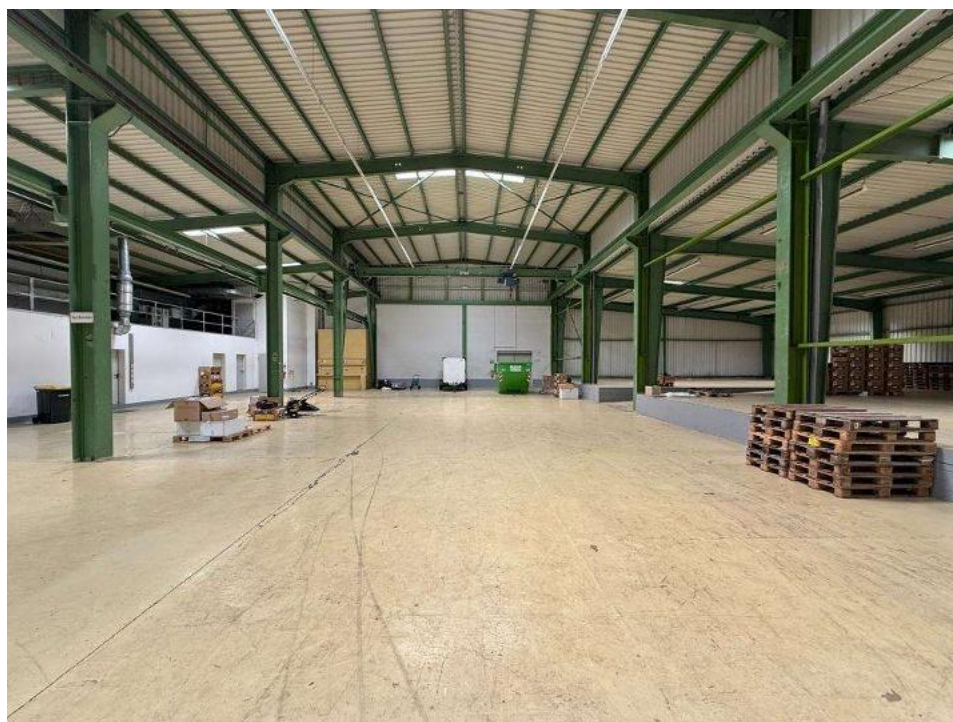


Lager u. Produktion - trocken

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Lager u. Produktion - sicher



wichtige Käuferhinweise

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



IMMOZENT GMBH

EXPOSÉ

EXPOSÉ