

Renditestarke Kapitalanlage – 7,7 % Rendite mit stabilen Mieten & Photovoltaik-Erträgen



Rheinstraße 11

66955 Pirmasens

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Lager- /Produktionsfläche:	1.998,00 m ²
Gesamtfläche:	2.896,00 m ²
Kaufpreis:	1.750.000,00 EUR

Scout-ID: 161440820



Ihr Ansprechpartner:

Wohlfühlhaus GmbH

Frau Noemi Minacapilli

E-Mail: n.m@wohlfuehlhaus.gmbh

Tel: +49 6331 6089925

Web: <http://www.wohlfuehlhaus-gmbh.de>

Grundstücksfläche:	6.858,00 m ²
Objektart:	Halle
Baujahr:	1982
Wesentliche Energieträger:	Gas

Provision für Käufer: 3,57%

Käufercourtage: 3,57 % einschließlich MwSt. (19%) ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Renditestarke Kapitalanlage – 7,7 % Rendite mit stabilen Mieten & Photovoltaik-Erträgen



Rheinstraße 11
66955 Pirmasens

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Lager- /Produktionsfläche:	1.998,00 m ²
Gesamtfläche:	2.896,00 m ²
Kaufpreis:	1.750.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Gewerbeimmobilie in Pirmasens bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer sicheren und zukunftsorientierten Kapitalanlage sind.

Auf einem großzügigen Grundstück von 6.858 m² stehen Ihnen eine moderne Lager- und Produktionsfläche von 1.998 m² sowie Büroflächen von 898 m² zur Verfügung.

Davon derzeit nichtvermietet: ca. 100 m², die weiteres Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen bietet.

Das Objekt ist vollständig vermietet und generiert stabile Mieteinnahmen von 8.738,00 € pro Monat bzw. 104.859,00 € netto pro Jahr.

Zusätzlich sorgt eine großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach für beachtliche Zusatzerträge. Besonders interessant: Der erzeugte Strom wird auch direkt an die Mieter verkauft und steigert somit die Rendite zusätzlich.

In den vergangenen Jahren bewegten sich die Einnahmen zwischen 30.000 € und 40.000 € jährlich, zuletzt (2025) Stadtwerke: 23.844 € p.a. Strom an Mieter: 13.130 € p.a. Besonders interessant: Der erzeugte Strom wird auch direkt an die Mieter verkauft und steigert somit die Rendite zusätzlich.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Jahr 2013 erfolgte eine umfassende Modernisierung: Erneuert wurden unter anderem Leitungen, Elektroanlagen, Türen, Rolltore, Wandverkleidungen, Bodenbeläge, Sanitäranlagen sowie rund 50 % der Fenster. Darüber hinaus wurde das Dach, die Heizungsanlage (Gas) und die komplette Außenanlage auf den neuesten Stand gebracht.

Dank dieser umfangreichen Sanierungen ist in den kommenden Jahren kein größerer Investitionsbedarf zu erwarten. Die Kombination aus vollvermieteter Immobilie, stabilen Mieteinnahmen und zusätzlichen Erträgen aus erneuerbarer Energie macht dieses Objekt zu einer renditestarken und nachhaltigen Investition am Standort Pirmasens.

Das Objekt ist vollständig vermietet und erwirtschaftet stabile Mieteinnahmen von 104.859,00 € pro Jahr.

In Summe (Vermietung + Einnahmen PV-Anlage) ergibt dies Gesamterträge von 141.833,00 € pro Jahr – eine starke Basis für eine nachhaltige Rendite.

Für die derzeit frei verfügbare Fläche von 100 m² setzen wir eine kalkulatorische Miete von 5 €/m² an.

Dies entspricht:
500,00 € pro Monat
6.000,00 € pro Jahr

Unter Berücksichtigung dieser kalkulatorischen Miete ergibt sich eine Gesamtjahresmiete von 147.833,00 €.

Auf Basis des Kaufpreises inklusive Kaufnebenkosten ergibt sich daraus eine kalkulatorische Rendite von 7,67 %.

IST-Miete p.a.: 141.833,00 €
kalkulatorische Miete p.a.: 147.833,00 €

Die Kombination aus vollvermieteter Immobilie, soliden Mieteinnahmen und zusätzlichen Erträgen aus erneuerbarer Energie macht dieses Objekt zu einer besonders renditestarken und zukunftsorientierten Investition am Standort Pirmasens.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Rheinstraße 11 in Pirmasens, einer zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung und bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinischen Einrichtungen.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar. Über die Bundesstraße 10 und die Autobahn A8 besteht eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung. So sind Kaiserslautern in ca. 35 Minuten, Mannheim in etwa 75 Minuten und Frankfurt in rund 105 Minuten erreichbar.

Die Nähe zur französischen Grenze eröffnet zudem zusätzliche wirtschaftliche Perspektiven für grenzüberschreitende Geschäftsbeziehungen.

Pirmasens ist mit rund 40.000 Einwohnern das wirtschaftliche und administrative Zentrum der Südwestpfalz. Die Stadt verfügt über eine solide Infrastruktur, vielfältige Gewerbeflächen und eine gute wirtschaftliche Basis.

Die Lage in direkter Nähe zum Pfälzerwald verbindet damit hohe Lebensqualität mit attraktiven Rahmenbedingungen für Unternehmen.

Für Investoren bietet der Standort eine stabile Grundlage: zentrale innerstädtische Lage, verlässliche Mieterstruktur sowie zusätzliche Vorteile durch die direkte Verkehrsanbindung und das grenznahe Einzugsgebiet.

Renditestarke Kapitalanlage – 7,7 % Rendite mit stabilen Mieten & Photovoltaik-Erträgen



Rheinstraße 11
66955 Pirmasens

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Lager- /Produktionsfläche:	1.998,00 m²
Gesamtfläche:	2.896,00 m²
Kaufpreis:	1.750.000,00 EUR



Frontansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Rückansicht

Renditestarke Kapitalanlage – 7,7 % Rendite mit stabilen Mieten & Photovoltaik-Erträgen



Rheinstraße 11
66955 Pirmasens

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Lager- /Produktionsfläche:	1.998,00 m²
Gesamtfläche:	2.896,00 m²
Kaufpreis:	1.750.000,00 EUR



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht



Straßenansicht

Renditestarke Kapitalanlage – 7,7 % Rendite mit stabilen Mieten & Photovoltaik-Erträgen



Rheinstraße 11
66955 Pirmasens

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Lager- /Produktionsfläche:	1.998,00 m²
Gesamtfläche:	2.896,00 m²
Kaufpreis:	1.750.000,00 EUR



Einfahrt



Rückansicht



Rheinstraße 11
66955 Pirmasens

Miet- / Kaufobjekt:

Kauf

Lager-
/Produktionsfläche:

1.998,00 m²

Gesamtfläche:

2.896,00 m²

Kaufpreis:

1.750.000,00 EUR

