

Kirkel

Zentrale Gewerbefläche mit guter Anbindung – Entwicklungspotenzial für Gewerbe und Wohnen

????????? ??????????: 25309628



???? ??????: 0 EUR • ?????? ????: 2.255 m²

??????? ????????: 25309628 - 66459 Kinkel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ?????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25309628 - 66459 Kinkel

?? ??? ??????

??????? ????????	25309628	???? ??????	???????
???? ????????????	1966		??????????????
????? ????????????	15 x ??????????? ????? ????????????	????? / ?????????? / ???????????????? ???????????	???????
		??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????? ??????	ca. 728 m²
		???? ?????????????	2021
		???????? ????????????	???????

??????? ???????: 25309628 - 66459 Kirkel

?? ????????



??????? ???????: 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



??????? ???????? : 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



??????? ???????: 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



??????? ???????: 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



??????? ???????? : 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



??????? ???????? : 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



??????? ???????: 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



??????? ???????? : 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



??????? ???????? : 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????



 **VON POLL**
IMMOBILIEN

Claudia Plechawska
Büroleitung | Gepr. Immobilienmaklerin (IHK)

✉ claudia.plechawska@von-poll.com
☎ +49 6841 - 17 25 29 0

??????? ???????? : 25309628 - 66459 Kinkel

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | www.von-poll.com/homburg

??????? ???????: 25309628 - 66459 Kinkel

??????



Erdgeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25309628 - 66459 Kirkel

??? ?????? ??????????

Ausgezeichnete Lage. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Raum für heute – Potenzial für morgen.

Diese Immobilie im Herzen des Saarpfalz-Kreises ist weit mehr als nur ein funktionales Gewerbeobjekt. Auf großzügigen ca. 2.255?m² Grundstück bietet sie ist eine durchdachte Plattform für unmittelbare Wertschöpfung – und zugleich ein zukunftsfähiger Entwicklungsstandort für visionäre Projekte in den Bereichen Gewerbe und Immobilien.

Im Jahr 2021 wurde das Objekt umfassend modernisiert: Dach, Fassade und Innenausbau wurden umfänglich erneuert, sodass die Immobilie heutigen technischen und optischen Anforderungen in vollem Umfang gerecht wird.

Die Lagerflächen belaufen sich auf insgesamt ca. 652?m², verteilt auf das Erd- und Untergeschoss. Das ca. 342?m² große Erdgeschoss ist mit mehreren Verladetoren sowie einer großzügigen, seitlich angeordneten Lagerbühne ausgestattet. Alle Verladebereiche sind überdacht und ermöglichen eine witterungsgeschützte Be- und Entladung. Das ca. 310?m² umfassende Untergeschoss ist über eine separate, abschüssige Abfahrt direkt befahrbar und eignet sich ideal für den Einsatz von Gabelstaplern oder für den Warentransport mit schwerem Gerät. Beide Ebenen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich gut an verschiedene Lager- und Logistikanforderungen anpassen.

Zusätzlich steht eine Bürofläche von ca. 76,32?m² zur Verfügung. Diese unterteilt sich in drei Büroräume sowie einen Pausenraum für Mitarbeitende. Die hellen, funktional gestalteten Arbeitsbereiche bieten ein angenehmes Umfeld für administrative Tätigkeiten, Meetings oder Kundenempfang.

Die Immobilie überzeugt durch eine Ausstattung, die optimal auf betriebliche Abläufe zugeschnitten ist. Insgesamt sechs Verladetore sowie eine seitliche Laderampe ermöglichen eine effiziente und reibungslose Logistik. Der asphaltierte Außenbereich ist schwerlastfähig und erlaubt somit die problemlose Nutzung durch LKW-Verkehr. Eine großzügige Hoffläche bietet darüber hinaus ausreichend Rangier- und Parkmöglichkeiten.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die moderne und nachhaltige Energieversorgung: Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 75?kWp trägt

wesentlich zur Deckung des Eigenbedarfs bei. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine installierte Alarmanlage, und eine E-Ladestation ermöglicht das Aufladen von Elektrofahrzeugen direkt auf dem Gelände – ein zukunftsorientiertes Extra.

Ein weiteres Highlight sind die vorhandenen Tiefkühlzellen und Kühllhäuser, die besonders für Unternehmen aus der Lebensmittelbranche oder der temperaturgeführten Logistik interessant sind.

Auch hinsichtlich der Erschließung überzeugt die Immobilie mit hoher Flexibilität: Das Grundstück grenzt sowohl an der Vorder- als auch an der Rückseite an öffentliche Straßen. Während aktuell nur eine direkte Zufahrt von der Vorderseite besteht, wäre eine zusätzliche Erschließung von der Rückseite prinzipiell möglich. Diese potenziellen, getrennten Zufahrtsmöglichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für eine spätere Grundstücksteilung, eine separate Nutzung durch unterschiedliche Unternehmen oder die Umsetzung individueller Nutzungskonzepte. Eine reine wohnwirtschaftliche Nutzung, etwa in Form von Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern oder Mikroapartments.

Ob Sie das Objekt sofort gewerblich nutzen möchten, eine Erweiterung planen oder die Grundlage für ein modernes Wohnquartier schaffen wollen: Diese Immobilie bietet Ihnen die Freiheit, verschiedene Szenarien wirtschaftlich zu denken. Sie möchten mehr erfahren oder Ihre Projektidee mit uns besprechen? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – und entdecken Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Standorts.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. Dieser ist beantragt.

??????? ???????: 25309628 - 66459 Kinkel

??????????????? ??? ?????????

- 6 Verladungstore
- Lagerbühne
- 3 Büros + Mitarbeiterpausenraum
- Photovoltaik-Anlage (76 kWp)
- Alarmanlage
- E-Ladestation
- Tiefkühlzellen und Kühlhäuser
- Dacherneuerung 2021
- Erneuerung Außenfassade und Innenausbau 2021
- Getrennte Zufahrten möglich (von der Rückseite grenzt eine andere Straße an)
- Große Hoffläche mit genügend Platz
für Fahrzeuge oder zum Rangieren (schwerlastfähig)
- Umnutzung des Grundstücks ist möglich

??????? ???????: 25309628 - 66459 Kirkel

??? ??? ??? ???????????

Das angebotene Gewerbeareal befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Kirkel – einem dynamischen, wachstumsorientierten Standort im Herzen des Saarpfalz-Kreises. Die Gemeinde überzeugt durch eine Kombination aus wirtschaftsfreundlichem Klima, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur. Dank der verkehrsgünstigen Lage mit direktem Anschluss an die Autobahnen A6 (Richtung Mannheim/Saarbrücken) und A8 (Richtung Neunkirchen/Pirmasens) sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Kirkel-Neuhäusel (Anbindung an die ICE-Strecke Saarbrücken–Mannheim) ist der Standort sowohl regional als auch überregional hervorragend erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen, was zu einer lebendigen und zugleich funktionalen Standortstruktur beiträgt. Unternehmen profitieren hier von einer gut frequentierten Lage und einer hohen Sichtbarkeit, ohne dabei auf ein angenehmes, gewachsenes Umfeld verzichten zu müssen.

Kirkel selbst bietet Unternehmen und Investoren ein besonders wachstumsfreundliches Umfeld. Kurze Verwaltungswege, eine offene und kooperative Haltung der lokalen Behörden sowie eine stabile wirtschaftliche Basis schaffen beste Voraussetzungen für nachhaltigen Erfolg. Die solide Infrastruktur mit Schulen, Kinderbetreuung, Gesundheitsversorgung und einem regen Vereinsleben macht Kirkel auch für Fachkräfte und deren Familien attraktiv.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal stellt das historische Wahrzeichen der Gemeinde dar – die Kirkeler Burg. Sie verleiht dem Ort nicht nur kulturelle Tiefe und touristisches Potenzial, sondern erhöht auch den Wiedererkennungswert der Gemeinde als Unternehmensstandort erheblich. Für Firmen, die Wert auf eine starke lokale Identität und eine markante Außenwirkung legen, ist dies ein nicht zu unterschätzender Standortvorteil.

Ob für Produktion, Lagerung, Dienstleistung oder Wohnkonzept – die zentrale Lage der in einem wirtschaftsfreundlichen Umfeld eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Standort Kirkel vereint infrastrukturelle Effizienz mit regionalem Charme und stellt damit eine ausgezeichnete Wahl für unternehmerische Vorhaben verschiedenster Branchen dar.

??????? ?????????: 25309628 - 66459 Kinkel

????? ??????????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25309628 - 66459 Kirkel

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

E-Mail: homburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com