



STANDORTPROSPEKT | JUNI 2026

Gewerbepark Arnsberg

Lager- und Gewerbehallen an der Sauerlandstraße

12

Teileigentumseinheiten

ab 130 m²

Hallenflächen

optional

Photovoltaik

EINORDNUNG

Kompakte Gewerbeflächen mit klarer Struktur

Sehr geehrte Investoren, sehr geehrte Interessenten,

mit dem FlexXLager Gewerbepark Arnsberg entsteht an der Sauerlandstraße ein moderner Standort für Lager- und Gewerbeflächen. Das Angebot richtet sich an Eigennutzer sowie an Kapitalanleger, die eine reale Teileigentumseinheit mit eigenem Grundbuch erwerben möchten.

Der Markt für kompakte, gut erreichbare Gewerbeflächen ist angespannt: Flächen werden dichter genutzt, klassische Lagerflächen werden knapper und viele Unternehmen benötigen kurzfristig nutzbare, sichere und flexibel ausbaubare Einheiten.

Der Standort Arnsberg verbindet diese Nachfrage mit einer übersichtlichen Objektstruktur: 12 moderne Lager- und Gewerbehallen, optionale Ausbauvarianten und ein Betriebskonzept, das auf Nutzbarkeit, Sicherheit und Werthaltigkeit ausgerichtet ist.

Kurzprofil

STANDORT

Sauerlandstraße 52
59823 Arnsberg

EINHEITEN

12 Lager-/Gewerbehallen

RECHT

Teileigentum nach WEG

NUTZUNG

Eigennutz oder Vermietung

OPTIONEN

Hohebene, Büroausbau, PV

Reale Gewerbeeinheiten mit eigenem Grundbuch - kombiniert mit flexibler Nutzung, optionalem Ausbau und einem klaren Standortkonzept.

OBJEKTPROFIL

Das Angebot im Überblick

Bezeichnung	Gewerbepark Arnsberg
PLZ/Ort	59823 Arnsberg
Straße	Sauerlandstraße 52
Verkäufer	Lagerbox Easy Arnsberg GS GmbH & Co. KG
Projektleitung	FleXXLager Service GmbH & Co. KG

In dem Park entstehen insgesamt 12 Lager- und Gewerbehallen. Die Einheiten werden nach WEG aufgeteilt und können jeweils mit eigenem Grundbuch erworben werden.

Die Flächen eignen sich sowohl für den eigenen Betrieb als auch für die Vermietung. Optional kann auf der Dachfläche der jeweiligen Teileigentumseinheit eine eigene Photovoltaik-Anlage vorgesehen werden.

Realimmobilie

Teileigentum mit eigenem Grundbuch.

Flexible Nutzung

Lager, Gewerbe, Werkstatt oder ergänzende Büroflächen.

PV-Option

Zusätzliche Nutzungsperspektive auf der eigenen Dachfläche.

POSITIONIERUNG

Ihre Vorteile auf einen Blick

1

Eigenes Grundbuch

Jede Einheit ist als Teileigentum nach WEG vorgesehen. Käufer werden als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

2

Robuste Bauweise

Stahlkonstruktion mit ISO-Sandwichpaneelen für eine langlebige und wirtschaftlich nutzbare Gebäudehülle.

3

Flexible Ausstattung

Hochebene, Büroausbau, Indoor-Aufzug oder größere Tore können je nach Einheit und Machbarkeit ergänzt werden.

4

Kontrollierter Zugang

Einfriedung, elektronische Zugangskontrolle und Videoüberwachung unterstützen einen professionellen Betrieb.

5

Gewerbliche Nutzung

Die Einheiten sind auf gewerbliche Miet- und Nutzungsverhältnisse mit klaren vertraglichen Strukturen ausgerichtet.

6

Steuerliche Aspekte

Abschreibung und steuerliche Behandlung sind objektbezogen zu prüfen und sollten individuell steuerlich begleitet werden.

DATENBLATT

Wesentliche Kennzahlen

12

Teileigentumseinheiten

Lager- und Gewerbehallen

4. Quartal 2026

geplante Fertigstellung

gemäß aktuellem Projektstand

bis zu 2

Geschosse möglich

abhängig vom Ausbau

29

Außenstellplätze

verfügbar am Standort

10,00 Euro/m²

anfänglicher Mietzins

Ansatz laut Standortinformation

ca. 5,5 %

anfängliche Mietrendite

nach Kosten gemäß Prospektangabe

Hallentypen und Einstiegspreise

Typ	ca. Fläche	Kaufpreis ab
Typ A	130 m ²	212.000,00 Euro
Typ B	181 m ²	294.000,00 Euro
Typ C	184 m ²	299.000,00 Euro

KONZEPT

Das FlexXLager Rundum-Sorglos-Paket

Das Objekt ist nicht nur als bauliche Einheit konzipiert, sondern als professionell betriebener Gewerbepark. Im Mittelpunkt steht ein klar strukturiertes Konzept, das Erwerb, Nutzung, Vermietbarkeit und laufenden Betrieb zusammenführt.

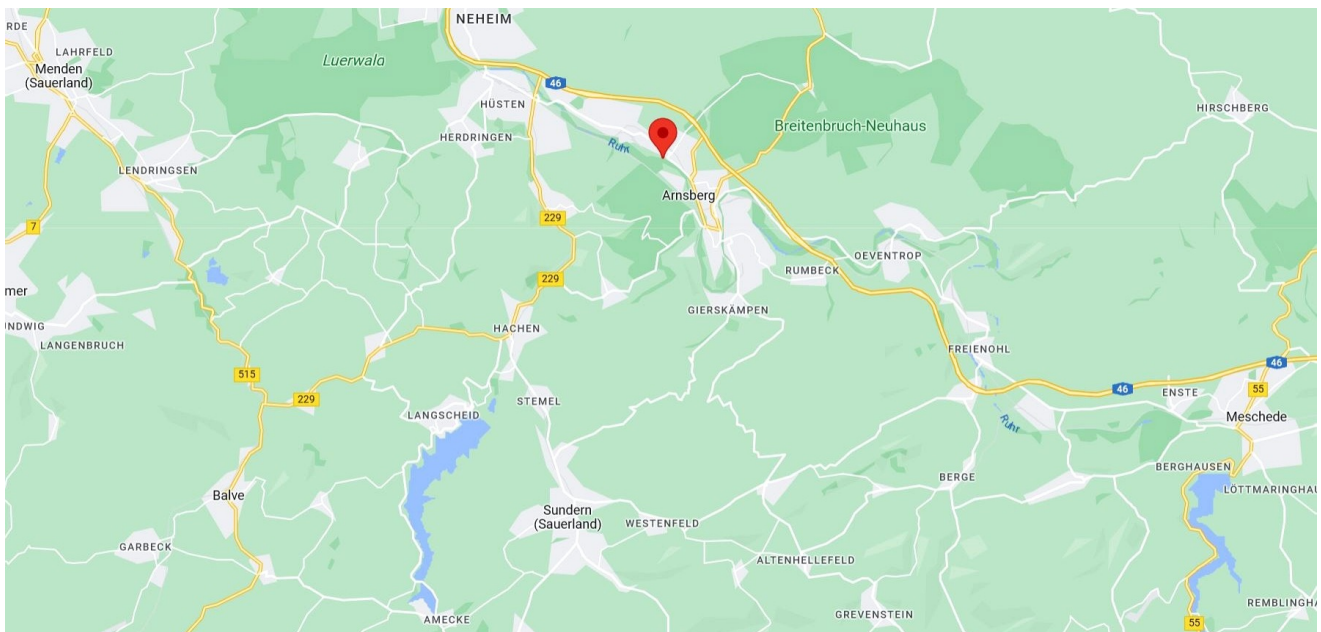
- **Einheitlicher Markenauftritt**
Wiedererkennbare FlexXLager-Kommunikation für Standort, Vermarktung und Außenwirkung.
- **Klare Objektstruktur**
Teileigentumseinheiten mit eigenem Grundbuch und nachvollziehbarer Flächenlogik.
- **Sicherer Anlagenbetrieb**
Elektronische Zugangskontrolle, Einfriedung und Videoüberwachung für kontrollierte Zugänge.
- **Flexible Ausstattung**
Optionale Hochebenen, Büroflächen, größere Tore oder individuelle Ausbauten nach Absprache.
- **Gute Vermietbarkeit**
Kompakte Gewerbeflächen in marktgängigen Größen, die im regionalen Umfeld häufig knapp sind.
- **PV-Perspektive**
Optionalen Erwerb einer Photovoltaik-Anlage auf der jeweiligen Dachfläche.

MIKROSTANDORT

Arnsberg: gewerbliche Nachfrage im Sauerland

Arnsberg ist eine große kreisangehörige Stadt im Sauerland in Nordrhein-Westfalen und Sitz der Bezirksregierung des Regierungsbezirks Arnsberg. Die Standortinformation nennt rund 74.141 Einwohner direkt in Arnsberg sowie mehr als 100.000 Einwohner im nahen Umkreis. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 99,7 nahe am Landesdurchschnitt.

Der Gewerbepark befindet sich an einer Ein- und Ausfallstraße. Durch die Nähe zu Autobahnanschlüssen sind auch angrenzende Städte wie Menden, Sundern und Meschede gut erreichbar. Für kompakte Lager- und Gewerbeflächen bis ca. 200 m² wird in der Standortinformation eine hohe Nachfrage beschrieben.



Einzugsgebiet: Menden, Sundern und Meschede - jeweils im Umkreis von ca. 20 Kilometern.

AUSSENANSICHTEN

Visualisierungen des Gewerbeparks



Luftbild-Visualisierung des geplanten Gewerbeparks mit Dachflächen und Erschließungsflächen.



Außenansicht mit Fahrgasse, Hallenfassaden und Stellplatzsituation.

INNENRAUM

Standardausführung und optionale Hochebene



Standardausführung: flexible Hallennutzung mit Lager-, Werkstatt- und Abstellflächen.



Optionale Hochebene: zusätzliche Nutzfläche für Lager, Büro oder ergänzende Arbeitsbereiche.

AUSBAUOPTIONEN

Büroausbau als optionale Erweiterung



Büroausbau mit Teilausbau: Kombination aus Halle, Galerie und Arbeitsplätzen.



Büroausbau im Obergeschoss: beispielhafte Einrichtung und Raumnutzung.

AUSZUG

Bau- und Leistungsbeschreibung

Gründung

Selbsttragende Bodenplatte.

Entwässerung

Einleitung der Einheiten und Wegeflächen in das bestehende Kanalnetz.

Pflasterung

Wege und Stellplätze in grauem Verbundsteinpflaster.

Einfriedung

Doppelstabmattenzaun und Toranlage mit elektronischer Zugangskontrolle.

Beleuchtung

Moderne LED-Beleuchtungsanlage.

Überwachung

Videoüberwachung, Überwachungssoftware und Facilityserver.

Hallen

Stahlkonstruktion mit ISO-Sandwichpaneelen, Pultdach mit Foliendach, Fenster und Türen aus Kunststoff.

Technik

Elektroinstallation mit 400 V, Steckdosen, Schaltern und Beleuchtung.

Sanitär

Separate Nasszelle inklusive Waschbecken.

Heizung

Hallenheizung durch Dunkelstrahler.

Tor

Isoliertes Roll-/Sektionaltor, ca. 3,5 m x 3,5 m.

Optionen

Hochebene, Indoor-Aufzug, Modul-/Rasterbauweise, größere Tore sowie weitere Ausbauvarianten nach Absprache.

Alle Ausstattungen und Optionen stehen unter dem Vorbehalt der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Machbarkeit sowie der vertraglichen Vereinbarung.

EINHEITEN

Nutzung, Vermietung und Zukunftsfähigkeit

Die Einheiten sind auf eine breite gewerbliche Nutzbarkeit ausgelegt. Je nach Ausbauvariante lassen sich Lager, Werkstatt, Abstellfläche, kleinteilige Produktion oder ergänzende Büroflächen miteinander kombinieren.

Für Eigennutzer entsteht dadurch eine anpassbare Gewerbefläche. Für Kapitalanleger steht die Vermietbarkeit im Fokus. Die Kombination aus eigenem Grundbuch, professioneller Erschließung, Sicherheitskonzept und flexibler Ausstattung schafft eine klar positionierte Produktlogik innerhalb des Gewerbeimmobilienmarktes.

Eigennutzer

Eigene Fläche für Betrieb, Lager, Werkstatt, Fahrzeuge oder ergänzende Büroarbeitsplätze.

Kapitalanleger

Erwerb einer realen Gewerbeeinheit mit grundbuchlicher Zuordnung und marktgängiger Flächengröße.

Zukunftsoptionen

Photovoltaik auf der Dachfläche sowie flexible Ausbaumodule nach Bedarf und Absprache.

Hinweis: Wirtschaftlichkeits-, Rendite- und Steuerangaben sind unverbindlich und ersetzen keine individuelle rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung.

RECHTLICHE HINWEISE

Haftungs- und Angabenvorbehalte

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Gewerbeimmobilie erteilt. Seitens der Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten kann aufgrund veränderlicher Parameter nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Prospekts sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Illustrationen, Visualisierungen und Fotos sind teilweise als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als verbindliche Elemente der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung können hiervon abweichen.

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit durch die zuständigen Behörden. Verbindlich sind ausschließlich notariell beurkundete Verträge. Verbindliche oder vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospektherausgeberin machen. Vertriebspersonen und Vermittler sind hierzu nicht legitimiert.

Kaufinteressenten wird dieser Standortprospekt unter anderem zum konkreten Standort, zum Stand der Projektentwicklung und zu den zu erwerbenden Teileigentumseinheiten ausgehändigt. Da auch abzuschließende Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind unverbindlich.

Sämtliche Texte und Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Trotz sorgfältiger Erarbeitung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Ansprüche aus diesem Prospekt - soweit überhaupt gegeben - verjähren nach Maßgabe der vertraglichen und gesetzlichen Regelungen, es sei denn, vorsätzliche oder grob fahrlässige Falschangaben liegen vor.

Dieser Prospekt ist eine Standortinformation. Er ersetzt weder die individuelle Prüfung noch die notarielle Vertragsdokumentation.

Impressum & Kontakt

Verkäufer / Initiator

Lagerbox Easy Arnsberg GS GmbH & Co. KG
Hanauer Landstraße 314
60314 Frankfurt a. M.

Herausgeber der Standortinformation

FleXXLager Service GmbH & Co. KG
Weidenauer Straße 167
57076 Siegen
info@flexxlager.de
www.flexxlager.de

Bildnachweis, Layout und Urheberrecht

Bildnachweis: © Google Maps. Grafik / Layout / Text:
FleXXLager Service GmbH & Co. KG, Weidenauer Straße 167, 57076 Siegen. - info@flexxlager.de.

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet.

FleXXLager Gewerbepark Arnsberg

Lager- und Gewerbehallen an der Sauerlandstraße

Stand Juni 2026