

Objekt-Nr. 507

74613 ÖHRINGEN

Gläserne Arbeitswelten - repräsentative Gewerbeimmobilie mit Zukunftsstandard

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 7.278 m²

KAUFPREIS

1.980.000 €



Halle/Lager/Produktion zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.980.000 €**
Gesamtfläche	**ca. 1.051,89 m²**
Lagerfläche	**ca. 673,19 m²**
Bürofläche	**ca. 358,14 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 7.278 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Baujahr	**2019**
Zustand	**Gepflegt**

Bauweise	**Massiv**
Gewerbliche Nutzung möglich	**Ja**
Käuferprovision	**4,165 % inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.03.2029**
Stromwert	**35 kWh/(m²a)**
Energieausweis	**2014**

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de



Süd-West-Ansicht

Objektbeschreibung

Das im Jahr 2019 errichtete Gewerbeobjekt befindet sich auf einem ca. 7.278 m² großen Grundstück im Gewerbegebiet „Leimengrube“. Das Gelände ist im Bereich der Zufahrt angeböscht, ansonsten jedoch überwiegend eben und hervorragend nutzbar. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße innerhalb des Gewerbegebiets und ermöglicht eine komfortable sowie diskrete Anfahrt für Kunden-, Liefer- und Mitarbeiterverkehr.

Die Hoffläche besteht aus hoch verdichtetem KFT und ist für die Belastungsklasse 3,2 für mittelschwere Belastung durch den Schwerlastverkehr ausgelegt. Eine Flächendrainage sorgt dafür, dass anfallendes Regenwasser schnell abgeführt wird.

Die bestehende Gewerbehalle wurde bewusst im hinteren Bereich des Grundstücks positioniert, wodurch sich im vorderen Grundstücksteil eine attraktive Erweiterungsfläche von ca. 1.700 m² ergibt. Diese bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes und eröffnet langfristige Entwicklungsperspektiven für Wachstum, Expansion oder ergänzende Nutzungskonzepte.

Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, großzügige Glasflächen sowie einen repräsentativen Unternehmensauftritt mit hohem Wiedererkennungswert. Errichtet wurde das Gebäude in massiver Stahlbetonbauweise mit moderner Pfosten-Riegel-Fassade und einem leicht geneigten Trapezblech-Satteldach in zeitgemäßer Folien-Dach-Konstruktion.

Bei der Planung und Ausführung wurde besonderer Wert auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und ein angenehmes Arbeitsumfeld gelegt. Sowohl Dach, Bodenplatte als auch die Außenwände sind vollständig gedämmt. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe (Fabrikat Dimplex).

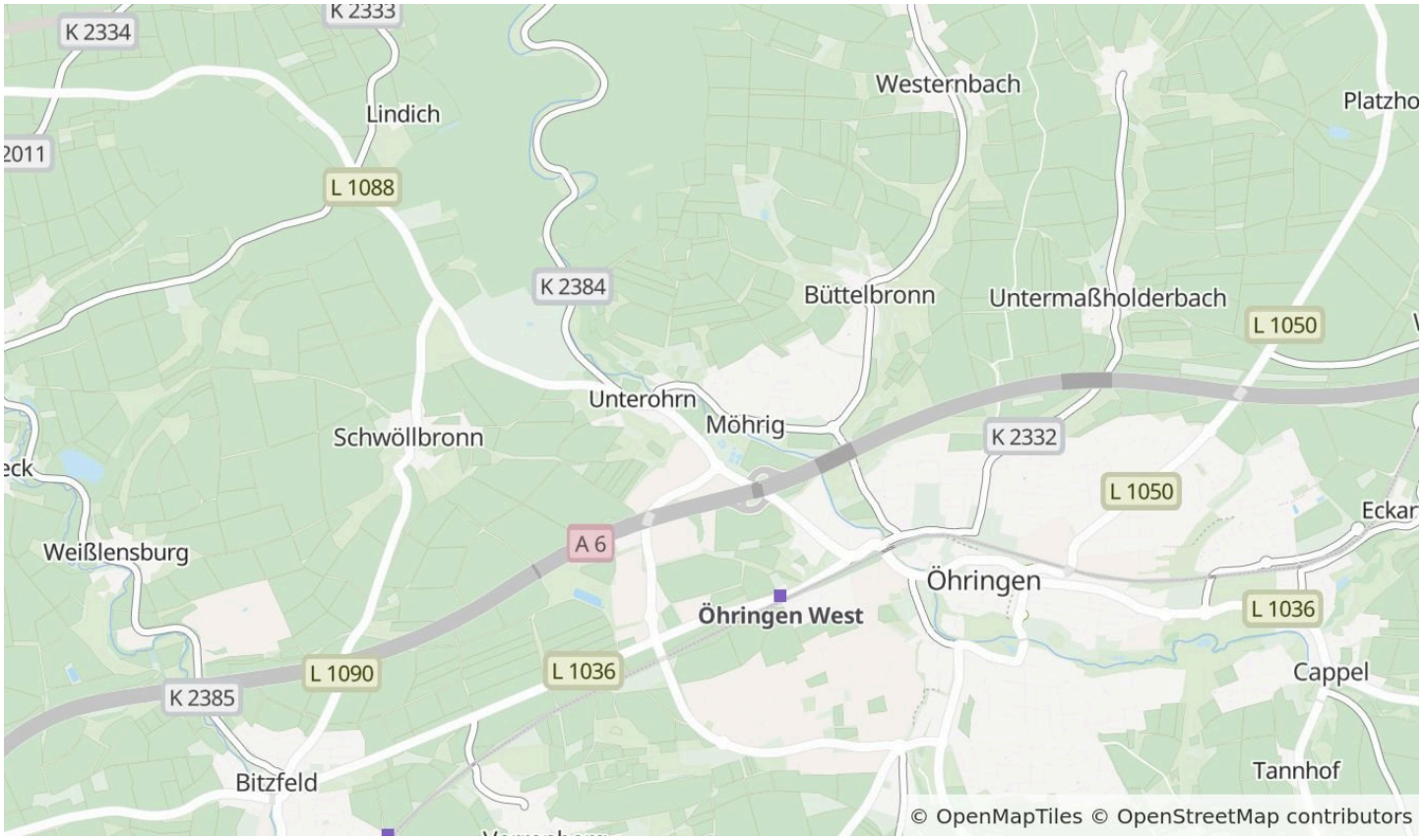
Die Lager- und Produktionsflächen werden über eine Betonkerntemperierung beheizt, während die Büro-, Verwaltungs- und Sanitärbereiche mit Fußboden- beziehungsweise Deckenheizung

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de

ausgestattet sind. Ergänzt wird das energetische Gesamtkonzept durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 72 kWp, welche jährlich rund 60.000 kWh Strom zur Eigenversorgung sowie zur Einspeisung erzeugt. Abgerundet wird die technische Ausstattung durch eine Regenwasserzisterne sowie eine installierte Blitzschutzanlage.

Durch die Kombination aus moderner Bauweise, energieeffizienter Technik, architektonischer Transparenz und vorhandenen Erweiterungsreserven eignet sich die Immobilie ideal für Unternehmen, die Wert auf Funktionalität, Außenwirkung und Zukunftsfähigkeit legen.

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in exponierter Lage an der Landesstraße 1088, welche als Pendlerroute zwischen Heilbronn und Öhringen fungiert, und bietet damit eine hervorragende Präsenz – ideal für Unternehmen, die auf gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit Wert legen.

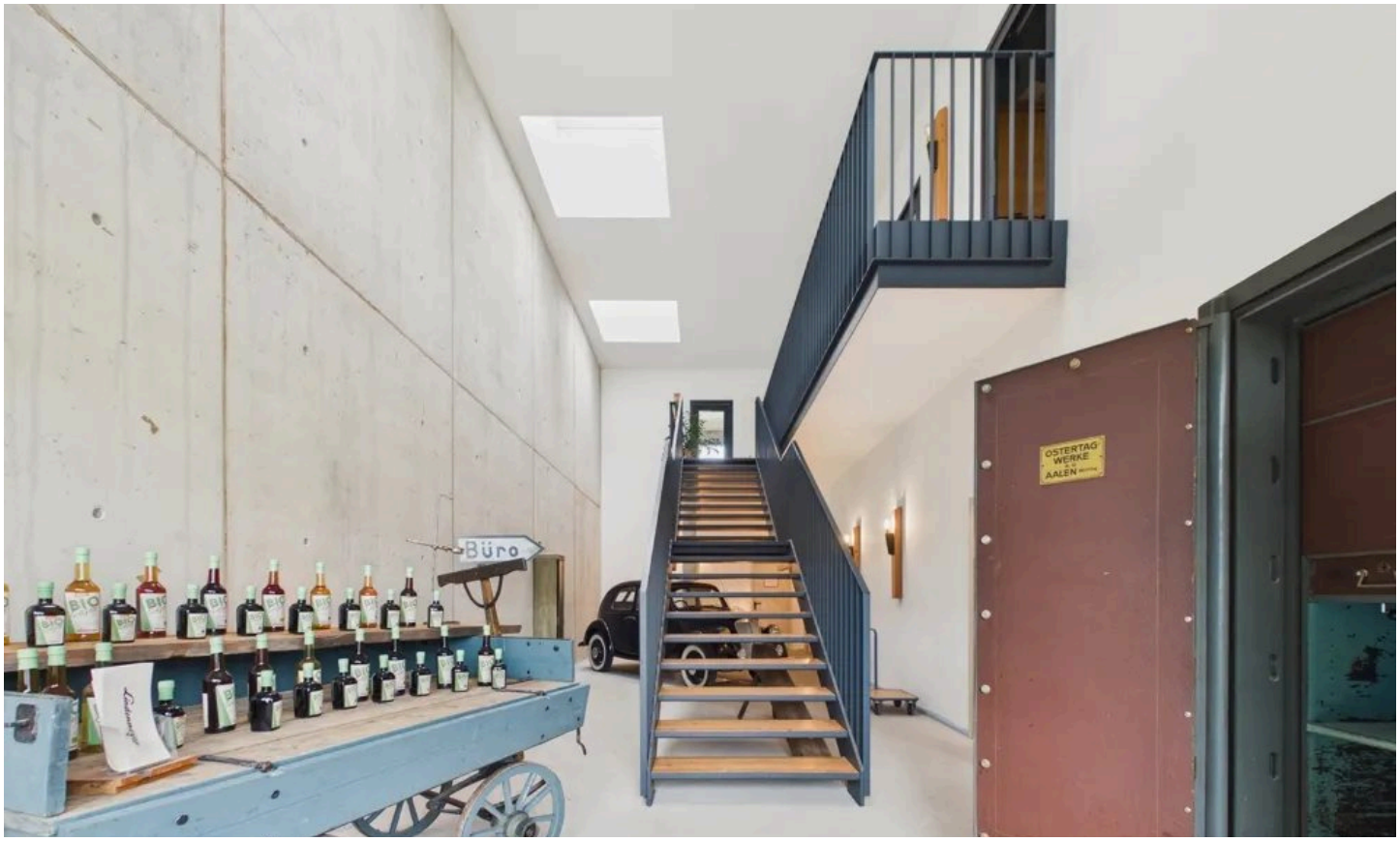
Die knapp einen Kilometer entfernte Anschlussstelle Öhringen zur Bundesautobahn A6 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und sorgt für kurze Wege in Richtung Heilbronn, Nürnberg sowie in den Großraum Stuttgart. Auch Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten profitieren von der verkehrsgünstigen Lage und der guten infrastrukturellen Anbindung des Standorts.

Das Gewerbegebiet „Leimengrube" liegt nordwestlich der Stadtfläche Öhringens und ist planungsrechtlich als Gewerbe- und Industriegebiet (mit Einschränkungen) ausgewiesen.
Der Standort ist dabei nicht auf eine bestimmte Branche festgelegt. Ob Büro- und Beratungsnutzung, Schulungs- oder Showroomkonzepte, kleinere Produktionsbetriebe oder Lager- und Logistikflächen lassen sich gut realisieren.

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de

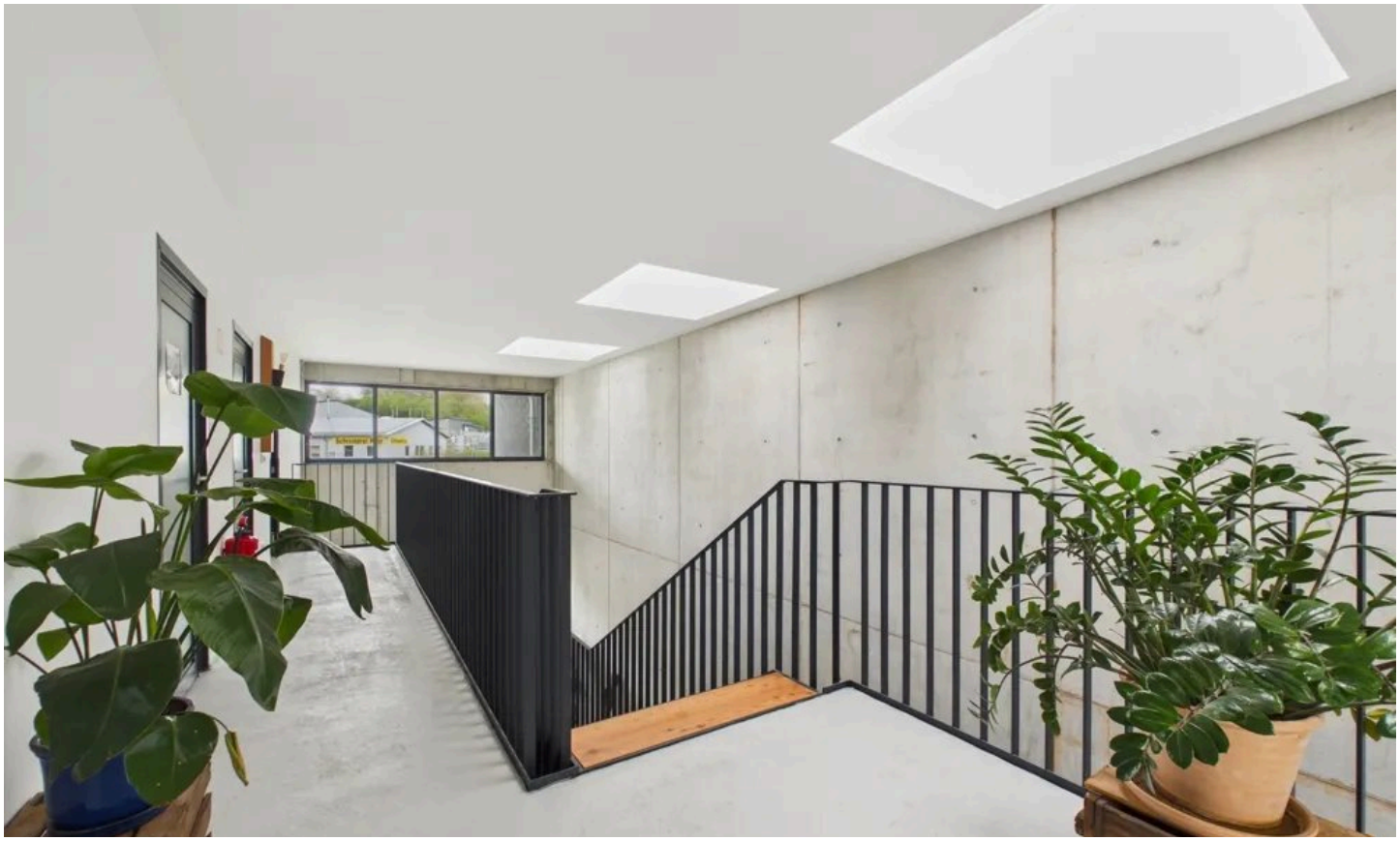


Grundstück mit Erweiterungsfläche



Eingangsbereich

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de



Galerie

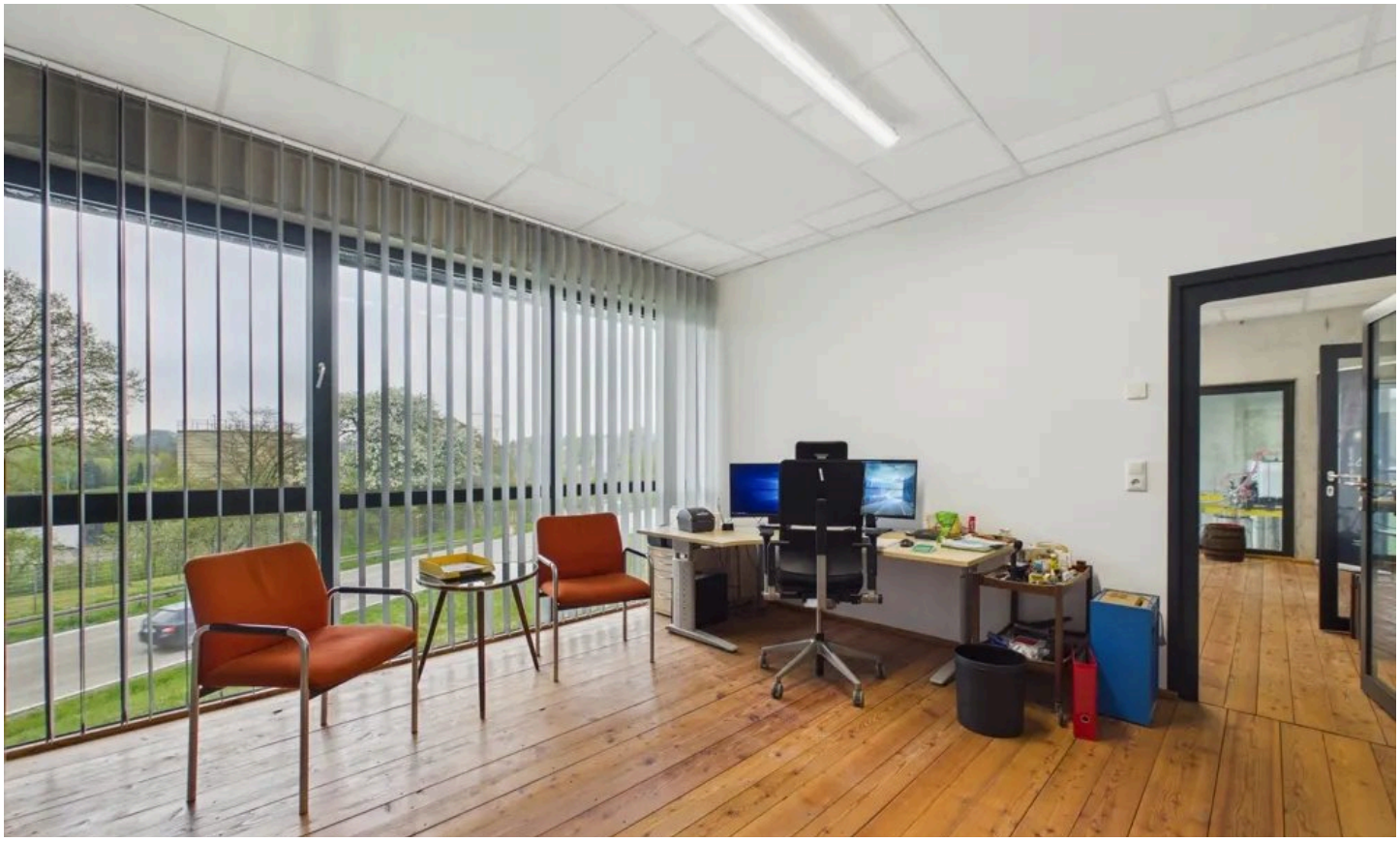


Büro 1 (OG)

Herr Andreas Drexler

Tel. 00491734213609

anfragen@cic-castella.de



Büro 2 (OG)



Produktpräsentation 1

Herr Andreas Drexler

Tel. 00491734213609

anfragen@cic-castella.de



Produktpräsentation 2

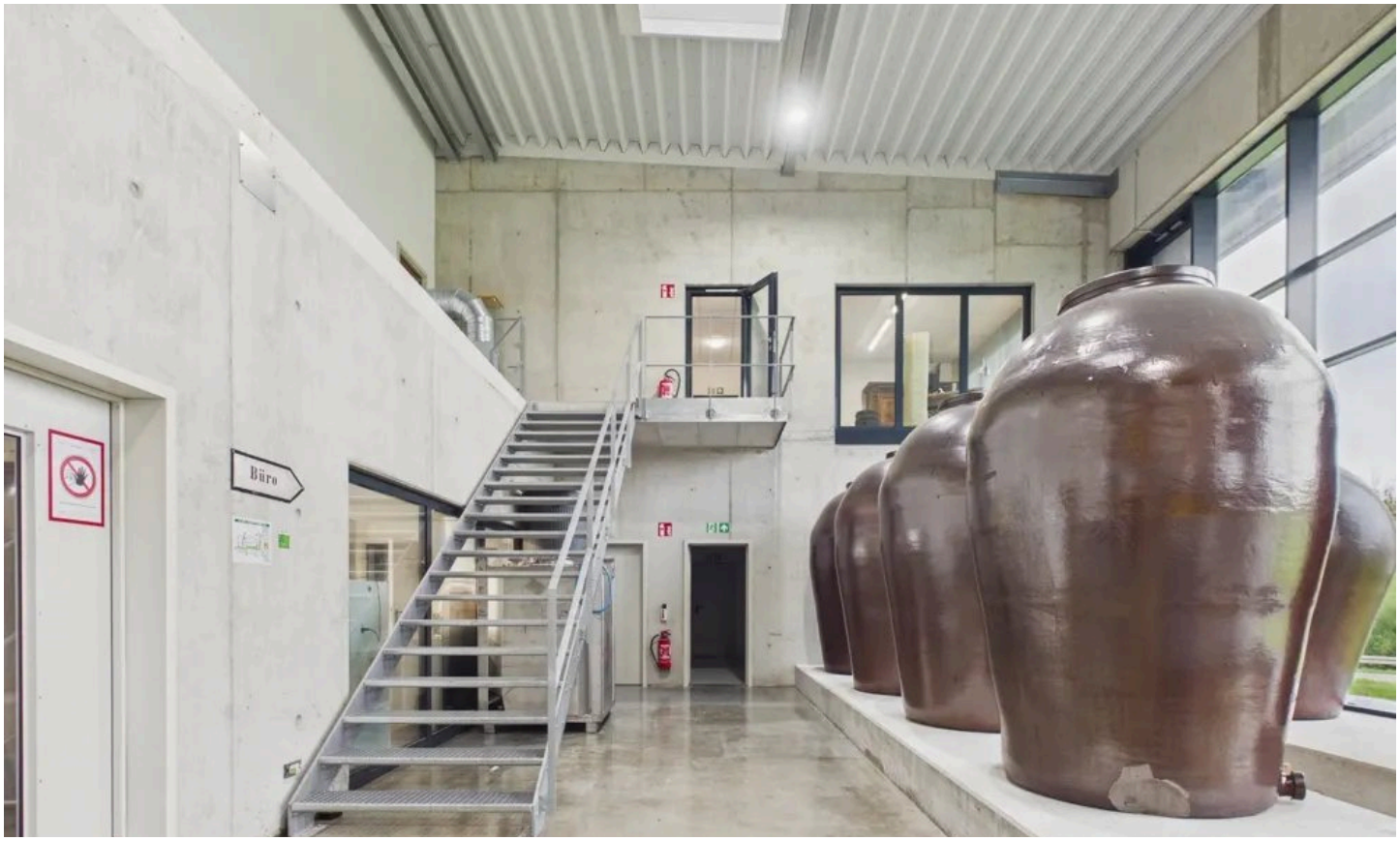


Blick auf Fasshalle & Glasfront

Herr Andreas Drexler

Tel. 00491734213609

anfragen@cic-castella.de



Fasshalle & Treppe in das Obergeschoss



Produktion - Fasshalle

Herr Andreas Drexler

Tel. 00491734213609

anfragen@cic-castella.de



Produktion - Abfüllung

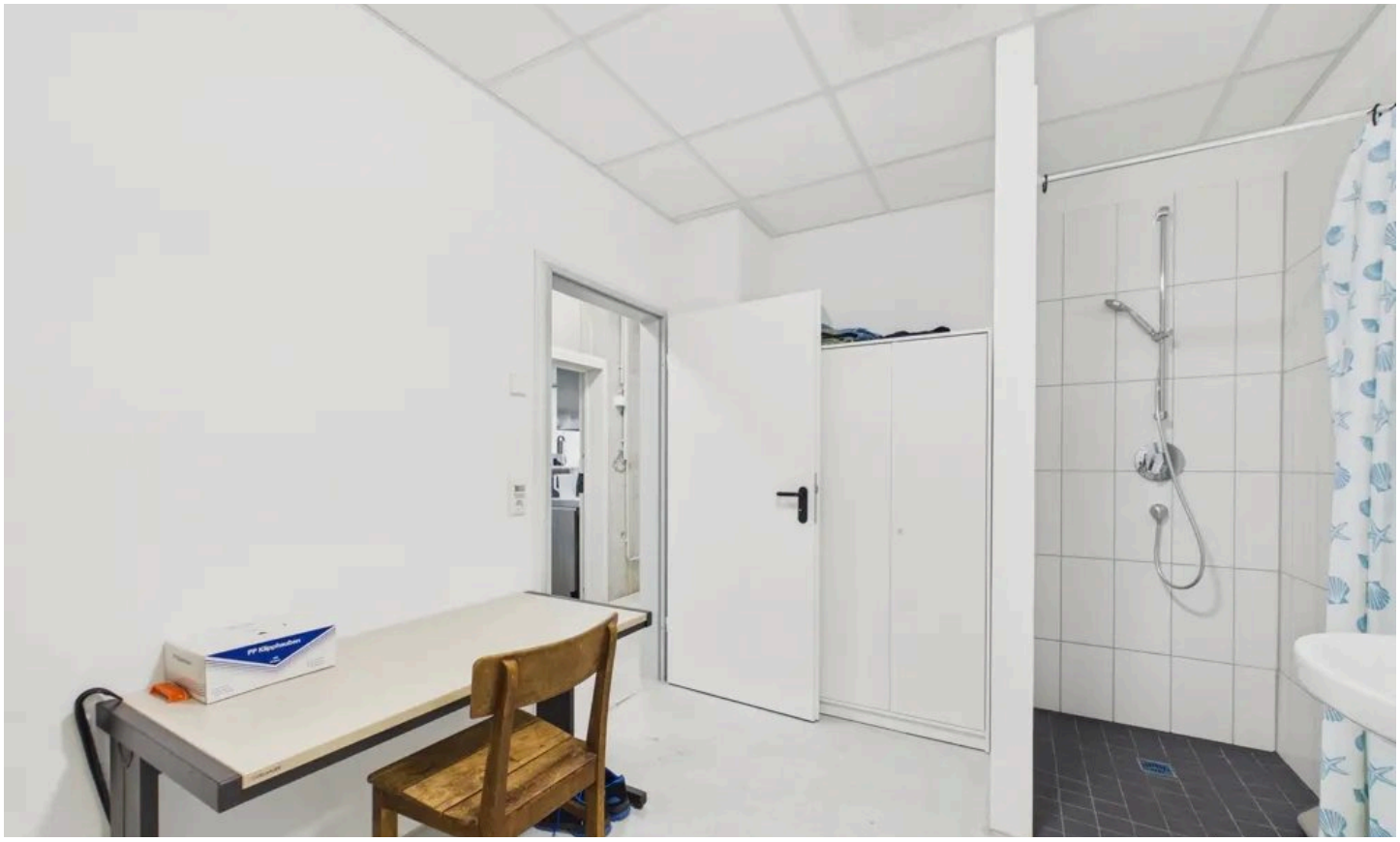


Große Halle - Lager

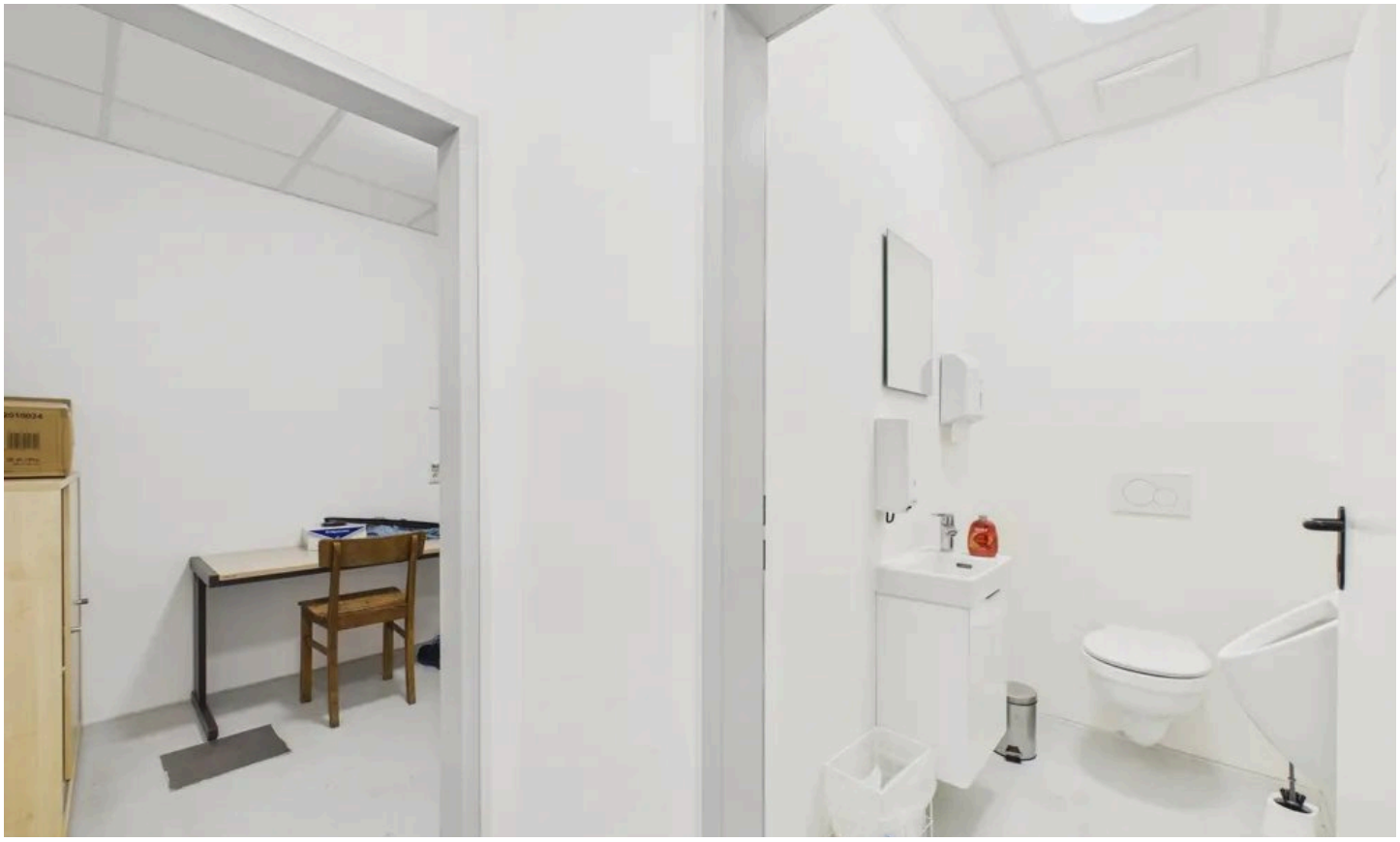
Herr Andreas Drexler

Tel. 00491734213609

anfragen@cic-castella.de



Hygieneschleuse 1



Hygieneschleuse 2

Herr Andreas Drexler

Tel. 00491734213609

anfragen@cic-castella.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de

Ausstattung

— Die Immobilie vereint funktionale Produktions- und Lagerflächen mit stilvollen Büro- und Präsentationsbereichen.

— ----------

— Büro-, Verwaltungs- & Präsentationsflächen

— ----------

— Die Büro-, Verwaltungs- und Präsentationsflächen umfassen insgesamt ca. 358 m² und befinden sich überwiegend im 1. Obergeschoss. Die Gestaltung verbindet moderne Funktionalität mit einem repräsentativen und zugleich industriell geprägten Erscheinungsbild.

— Ein besonderes Ambiente schaffen die beiden Hauptbüros, welche mit einem hochwertigen Essigfass-Dielenboden ausgestattet wurden und sich dadurch deutlich vom modernen Industrial Style der übrigen Flächen abheben. Vom Leitungsbüro eröffnet sich zudem ein direkter Blick in die Produktionsbereiche, wodurch Transparenz und Unternehmenscharakter eindrucksvoll miteinander verbunden werden.

— Ein absolutes Highlight der Immobilie stellt der großzügige Präsentations- und Veranstaltungsbereich dar. Dieser eignet sich ideal für Kundenveranstaltungen, Besprechungen, Schulungen oder exklusive Firmenevents. Ergänzt werden die Büro- und Verwaltungsflächen durch funktionale Nebenräume wie Abstellraum, Kopierraum, Teeküche sowie getrennte Damen- und Herren-WCs.

— ----------

— Produktion & Lagerflächen

— ----------

— Die Produktions- und Lagerflächen umfassen insgesamt ca. 673 m² und sind in zwei großzügige Hauptsektionen gegliedert, welche zusätzlich durch mehrere separate Räume strukturiert werden.

— Aufgrund der Genehmigung der Immobilie als lebensmittelverabeitender Betrieb, wurde bei Planung und Ausführung besonderer Wert auf die baulichen und technischen Anforderungen gelegt. So wurde das Gebäude vollständig aus dem Erdreich gehoben sowie das Abwassersystem speziell auf die besonderen Anforderungen dieser Nutzung ausgelegt.

— In der Hygieneschleuse stehen getrennte Umkleiden, Duschen sowie WC-Anlagen für Mitarbeitende zur Verfügung und sorgen für funktionale Abläufe innerhalb des Betriebs.

— Die Halle verfügt über eine Laderampe für LKW-Anlieferungen, die eine effiziente und reibungslose Warenlogistik ermöglicht. Mit einer Hallenhöhe von über 7 Metern bietet die Immobilie zudem vielseitige Lager- und Produktionsmöglichkeiten. Das derzeit vorhandene Hochregallager kann bei Bedarf optional übernommen werden.

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt – soweit rechtlich anwendbar – unter Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens. Die Umsatzsteuerschuld geht in diesem Fall auf den Käufer über. Eine entsprechende steuerliche Prüfung und Abstimmung mit dem Steuerberater wird empfohlen.

Für eine Bearbeitung Ihrer Anfrage bitten wir Sie, uns Ihre vollständigen Kontakt- und Adressdaten per Anfrage über ein Immobilienportal oder unsere Homepage zu übermitteln. Wir benötigen zwingend Ihre schriftliche Anfrage.

Wir prüfen die sich in unseren Angeboten befindlichen Angaben sorgfältig. Trotzdem können wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser keine Haftung übernehmen.
Da die Bauakten keine Flächenberechnung enthalten, wurden die Flächen anhand der Planeinschriebe zusammengefasst und ermittelt. Eine geringfügige Abweichung der (Gesamt)fläche kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Wir sind sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Die Provision wird am Tage der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig.

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de

Zu guter Letzt:
Wir verkaufen oder vermieten selbstverständlich auch sehr gerne Ihre Immobilie. Das erste Gespräch bei Ihnen oder in unseren Büroräumen ist kostenlos und unverbindlich - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herr Andreas Drexler
Tel. 00491734213609
anfragen@cic-castella.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Drexler

CIC Castella Immo Concept GmbH

Telefon: 00491734213609

E-Mail: anfragen@cic-castella.de

Diese Immobilie online