

# Exposé

## Halle in Sexau

### Gewerbefabrik in Top-Lage - Nähe Freiburg -vielseitig nutzbar



Objekt-Nr. OM-245138

### Halle

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Herr Bullert

Rheinstraße 2  
79350 Sexau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Gesamtfläche	3.295,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom	Lager-/Prod.flächen	431,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Freifläche	2.864,00 m <sup>2</sup>
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Am Ortseingang von Sexau befindet sich diese moderne Gewerbeimmobilie, welche aktuell als Autohaus und Werkstatt genutzt wird. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen, 3300qm großen Grundstück mit insgesamt knapp 50 KFZ-Stellplätzen.

Die Immobilie hat eine Größe von 31,25m x 15,00m und entspricht einer Bruttogrundfläche von 469qm.

Über die weitläufig angelegte und gepflegte Außenanlage erreicht man die moderne Verkaufshalle, welche über 4 Arbeitsplätze, einen Wartebereich sowie eine Präsentationsfläche für Fahrzeuge verfügt.

Des Weiteren verfügt das Gebäude über Büro-, Lager-, Sanitär- und Aufenthaltsräume, eine Waschhalle sowie eine Werkstatt (zum aktuellen Zeitpunkt verpachtet) mit Büro, Aufenthaltsraum und Sanitäranlage. Die Werkstatt ist aktuell bis Ende 2025 verpachtet.

Das Gebäude wird über zwei Wärmepumpen in Kombination mit einer in der Bodenplatte integrierten Fußbodenheizung beheizt. Über eine Photovoltaikanlage wird der hierfür benötigte Strom produziert. Der restliche Strom wird in das Stromnetz eingespeist.

Im Sommer ist eine Kühlung des Gebäudes über die Wärmepumpen möglich.

Das Gebäude verfügt ferner über eine Alarmanlage. Des Weiteren verfügt das Gebäude über LED Beleuchtung und Kameras. Sämtliche Türen verfügen über Sicherheitsschlösser.

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein verschalter Containerbau, bestehend aus vier Einzelcontainern. Diese werden aktuell als zusätzliche Lagerkapazität genutzt.

Die baulichen Anlagen weisen eine gute Drittverwendungsfähigkeit auf. Die Gebäudeteile könnten in verschiedene Nutzungsbereiche aufgeteilt werden. Der Bereich des Autohauses könnte auch für sonstige Ausstellungs- und Verkaufszwecke genutzt werden.

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie erforderlich.

## Ausstattung

**Außenanlagen:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein Entwässerungsgraben im Südwesten und ein Gewässerrandstreifen im Nordosten. Die Ausstellungs- und Parkplatzflächen sind mit Betonpflastersteinen belegt. Teilbereiche dazwischen sind bekiest. Die Zufahrtsbereiche sind asphaltiert. Auf dem Grundstück befinden sich drei Fahnenmasten sowie eine 10 m hoher Lichtmast. Die Außenbeleuchtung rund um das Gebäude verfügt über eine Zeitschaltuhr. Im Außenbereich ist ein Bewässerungssystem u.a. für die Bewässerung der Grünanlagen installiert. Zu den Straßenbereichen hin ist das Grundstück durch Beete, Hecken und Strauchbewuchs eingefasst.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Für das Grundstück sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung: GE: Gewerbegebiet

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe/ Gebäudehöhe: Traufhöhe = 9,0 m

Gebäudehöhe = 11,0 m

Bauweise: Abweichend

Dachneigung: 0° - 35°

Das Grundstück ist voll erschlossen und befindet sich in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Es bestehen keine Baulasten, Kontaminationen oder Altlasten.

Eine bauliche Erweiterung scheint im Rahmen des Bebauungsplanes zum aktuellen Zeitpunkt ohne Probleme möglich.

Gründungsart: Beton-Streifenfundamente

Tragkonstruktion: Stahl-Stützen-Konstruktion

Außenwände: Alu-Sandwich-Paneele

Dach: Alu-Sandwich-Paneele

Fassade: Lochfassade, Alu-Sandwich-Paneele

Innenwandflächen: Alu-Sandwich-Paneele oder Putz

Deckenflächen: Alu-Sandwich-Paneele oder Putz

Fußböden: Im Bereich des Autohauses überwiegend Fliesen, im Dachgeschoss OSB Platten, im Bereich der Lagerflächen, der Waschhalle und der Werkstatt neuer Bodenbelag 2021.

Im Aufenthaltsraum und Büro der Werkstatt Laminatboden, Sanitär mit Fliesenbelag.

Fenster: Im Ausstellungsbereich des Autohauses Aluminium-Rahmenfenster mit Dreifach-Isolierverglasung; großflächige Fensterelemente und Schiebetürelement, Oberlichter zur Belüftung, ansonsten Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Fenstergriffe abschließbar, Sicherheitsbeschläge.

Türen Autohaus/ Waschhalle: Eingangstür zum Autohaus: Aluminium-Rahmentür mit Glaseinsatz (Dreifachverglasung), Innentüren: Holztüren mit Holzumfassungszargen

Tor Waschhalle: elektrisches Sektionaltor aus Kunststoff

Türen Werkstatt: Eingangstür zur Werkstatt: Aluminium-Rahmentür mit Glaseinsatz  
Innentüren: Holztüren mit Holzumfassungszargen

Tore Werkstatt: 2 elektrische Sektionaltore aus Kunststoff

## Lage

Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet in Vordersexau, das sich im Süden an den alten Ortskern von Sexau anschließt.

Anschluss an die Bundesstraße 3 besteht über Denzlingen in rund 3 km Entfernung. Hierüber

besteht die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Anschlussstelle № 61

Freiburg-Nord an die BAB 5 liegt rund 10 km entfernt.

Das Objekt selbst ist direkt an der L110 mit Zufahrt zum Gewerbegebiet gelegen, und somit sehr gut anfahrbar und einsehbar. Durch die unmittelbare Lage an der L110 mit einem Verkehrsaufkommen von über 7500 Kfz/Tag (Verkehrserhebung 2018) ergibt sich eine ausgezeichnete Verkaufslage.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Produktions- und Verwaltungsgebäude. Im

Gewerbegebiet befinden sich mittelständische Unternehmen aus dem Handels- und Dienstleistungsbereich, dem Maschinenbau, der Kfz-Branche und weitere.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns und eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs sind ebenfalls gegeben.

Auch die großräumige Lage ist als ausgezeichnet zu bezeichnen. Sexau im Speckgürtel Freiburgs ist auch für Gewerbeansiedlungen gefragt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	10,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	43,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

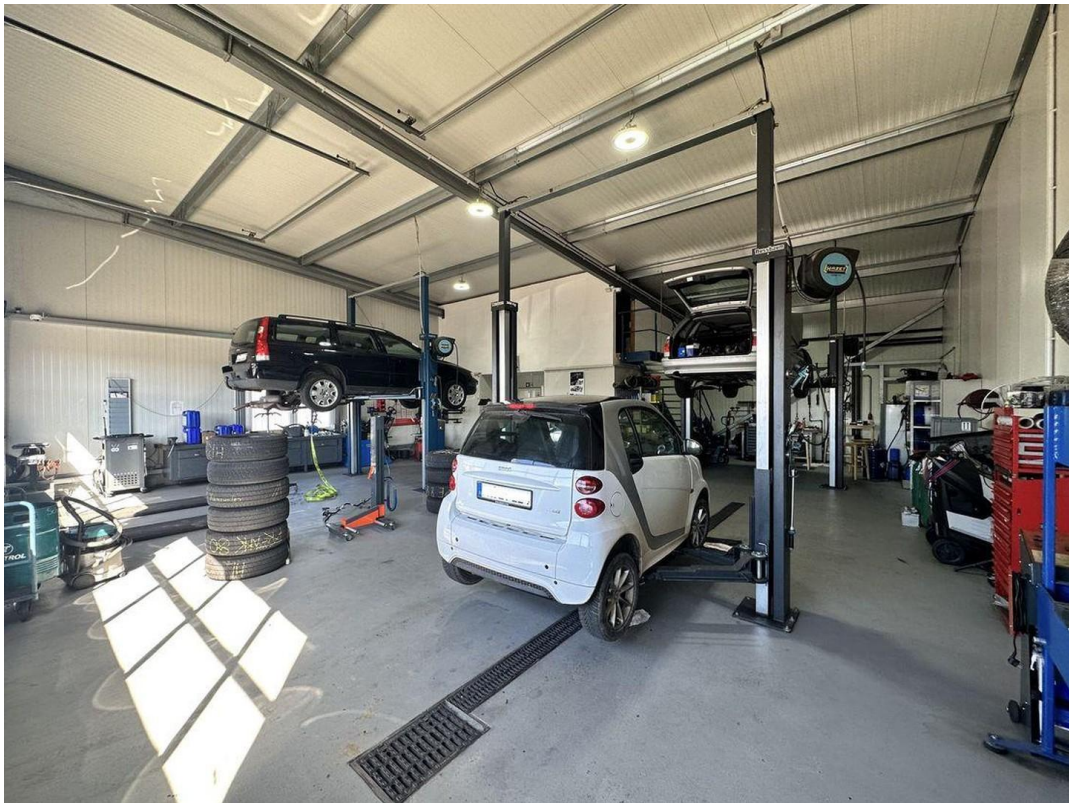


Luftaufnahme

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum



Werkstatt

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Luftaufnahme

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Lagerfläche Container

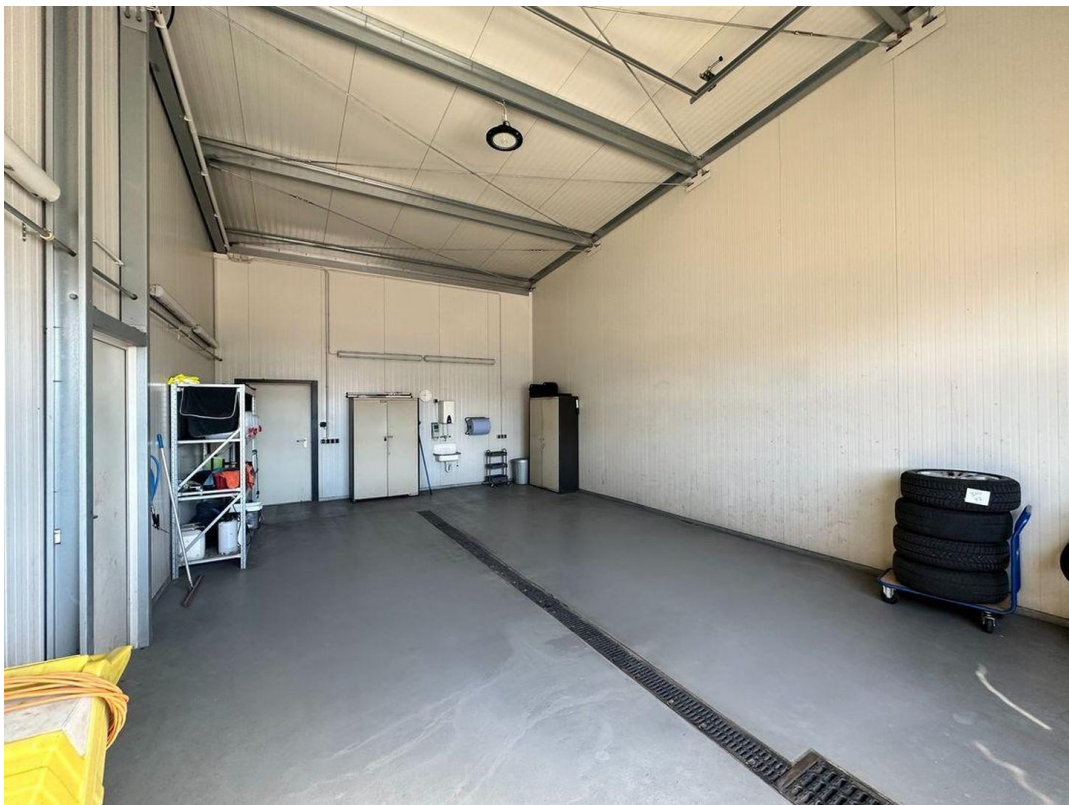


Rückansicht

# Exposé - Galerie



Werkstatt



Waschhalle

# Exposé - Galerie



Waschhalle



Büro

# Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum mit Küche



Aufenthaltsraum mit Küche

# Exposé - Galerie



Lager Dachgeschoss



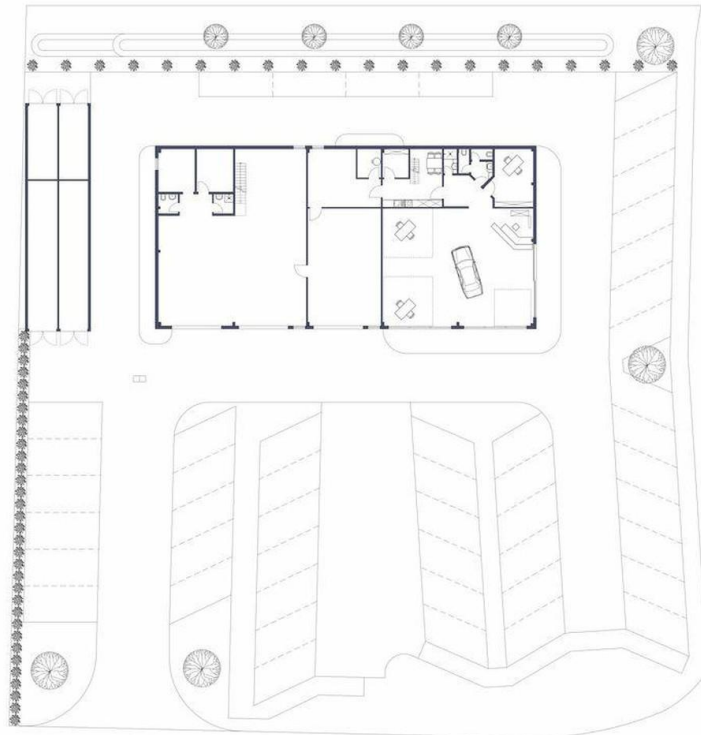
Lagerfläche



# Exposé - Galerie



Grundriss Gebäude



Grundriss Grundstück

# Exposé - Grundrisse

