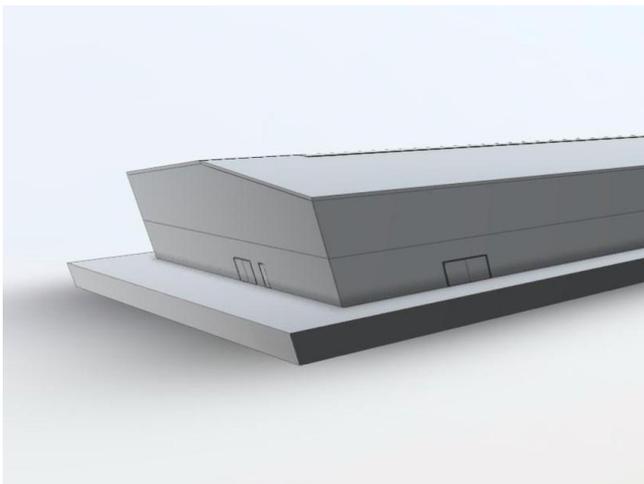


Exposé

Halle in Klingenberg

**ERSTBEZUG | vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie | bei
Dresden**



Objekt-Nr. OM-307368

Halle

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Toni Klement
Telefon: 0151 29108576
Mobil: 0151 29108576

Obercunnersdorfer Straße 4
01774 Klingenberg
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	6.860,00 m ²
Nebenkosten	1 €	Lager-/Prod.flächen	5.860,00 m ²
Heizkosten	1 €	Freifläche	2.500,00 m ²
Summe Nebenkosten	2 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie besteht aus 2 Lagerhallen mit je ca. 2500 qm einem Bürotrakt mit Anlieferung und einer individuell nutzbaren Fläche die z.B. als Ausstellung, Montage, Labor oder auch Bürofläche genutzt werden kann.

Durch die Mediale Trennung ist auch eine Teilvermietung möglich. z.B. eine Halle mit einer Büro Etage.

Halle 1: 2495 m²

Halle 2: 2595 m²

Anlieferung und Crossdock Fläche: 400 m²

Büro 1. OG: ca. 550 m²

Büro 2. OG: ca. 550 m²

Individualfläche: 360 m² mit Glasfassade

Alle Flächen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, auch die Hallen.

Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpen und Gas Spitzenlastkessel. Die Wärmepumpen sollen vorrangig über die PV Anlage auf dem Dach versorgt werden. Für die PV Anlage kann ein Stromliefervertrag abgeschlossen werden.

- 3x Rampen Sektionaltore mit Vorschubüberladebrücken
- 3 x ebenerdige Sektionaltor
- Beheizte Anliefer-Rampe
- Hallenhöhe 9 m nutzbar (Traufe UK Binder)
- LED Beleuchtung
- Komplett beheizt mit Fußbodenheizung
- Lichtkuppeln und Lichtbänder für Tageslicht
- Brandmeldeanlage
- Sozialräume
- WC-Anlagen und Duschen
- 650 m² Lagerbühne in Halle 2 mit Zugang zum 1. OG
- 400 m² Crossdockfläche unter dem 1. OG
- Netzwerktechnik bis zum Serverraum / Übergabepunkt
- Notstromversorgung in den Büros
- Netzwerktechnik bis zum Serverraum
- Syncrone Glasfaser Anbindung 100 Mbit (200 Mbit möglich)
- Wärmerückgewinnung in Büro und Ausstellungsfläche
- Lichtkuppeln als Lichthof bis ins 1. Obergeschoss
- Offene Küche im Cafeteria Style mitten im Lichthof (geplant)
- hochwertiger Fliesenboden im 1. OG, 2. OG sowie im Treppenhaus (geplant)

- Große Fensterflächen
- moderne Sichtbetonoptik
- Terrasse im Erdgeschoss sowie im 2. Obergeschoss
- WC-Anlagen und Duschen

Die Büroetagen sind bisher noch nicht ausgebaut und können mit dem Mieter individuell vereinbart werden.

Geringe laufende Kosten:

- 2 x Wärmepumpe (Weißhaupt)
 - 1 x Gasspitzenlastkessel
 - Notstromversorgung der Büros
 - Fußbodenheizung in allen Bereichen (auch Logistik)
 - Wärmerückgewinnung mit Lüftungsanlage
 - 120 mm Sandwichpaneele an Wand und Dach
 - Rampenheizung
 - Intelligente Steuerung aller Systeme
 - 115 KW PV Anlage auf dem Dach (erweiterbar)
 - 50 KW Batteriespeicher (erweiterbar)
- > in Kombination 71% Autarkiegrad möglich

Vermietung erfolgt Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Fordern Sie gern ein ausführliches Exposé an.

Ausstattung

Die Ausstattung kann nach Mieterwunsch angepasst werden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

- Zentral im Osterzgebirge
- Gute Mitarbeiterverfügbarkeit
- Mitten im Gewerbegebiet
- Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe
- Hohe Lebensqualität

Freiberg: 18 km

Autobahn A4: 18 km

Dresden HBF: 22 km

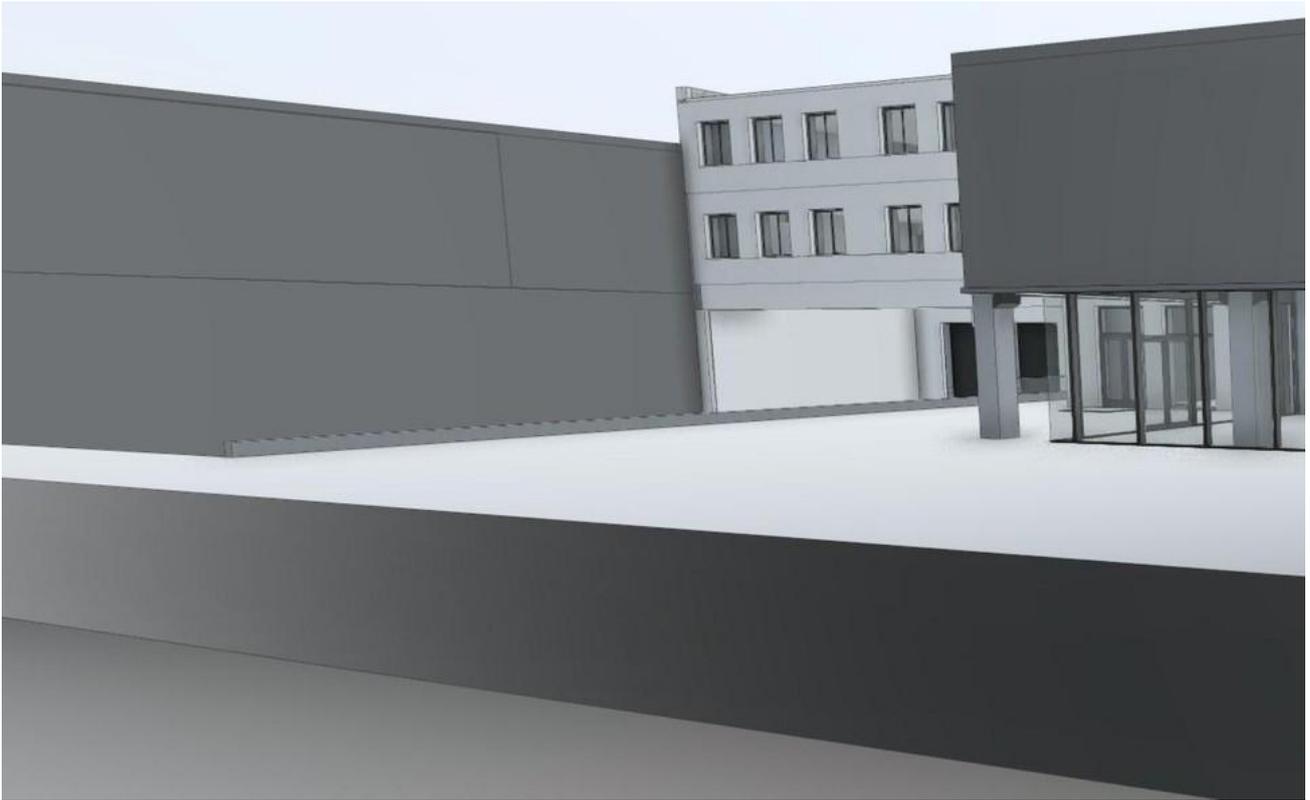
Autobahn A17: 18 km

Tschechien: 34 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

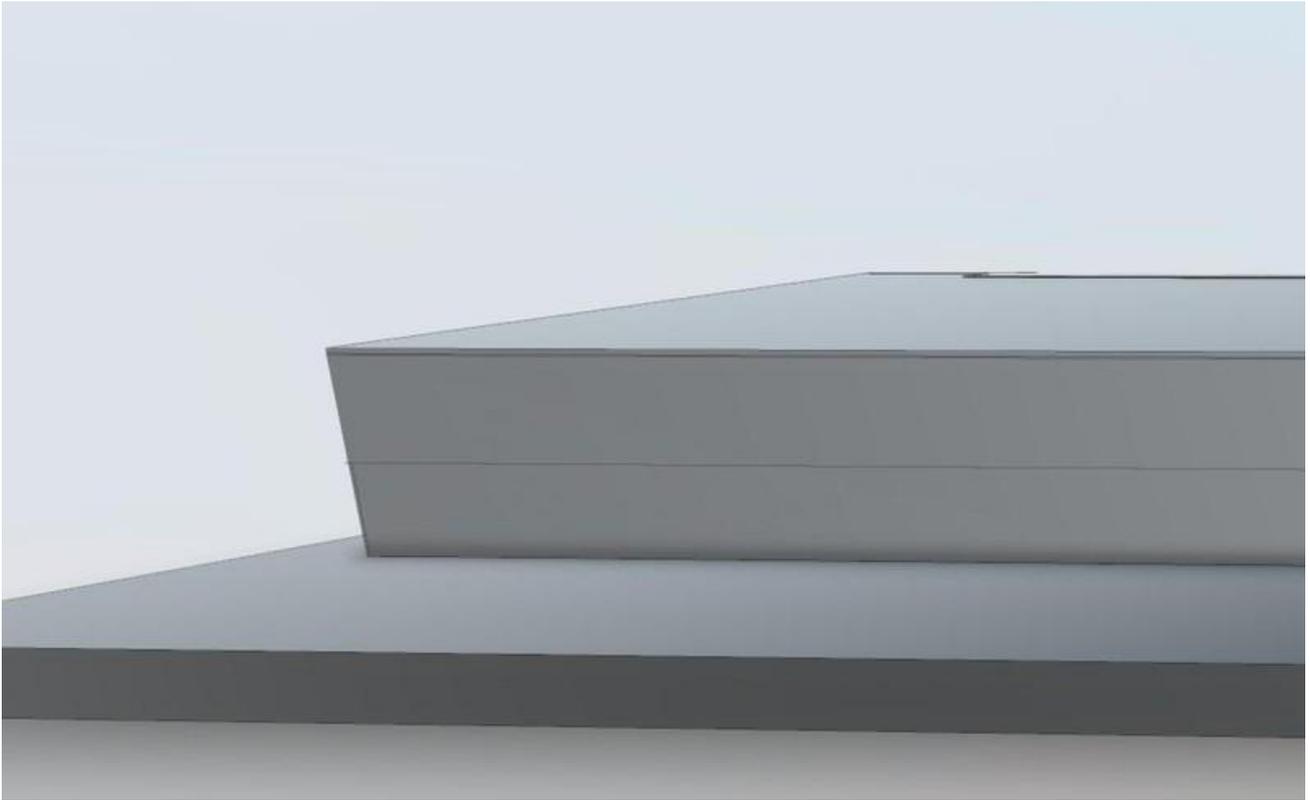


Front Rechts mit Showroom



Front Anlieferung

Exposé - Galerie



Rückseite gesamt



Rückseite Verbinderbau

Exposé - Galerie

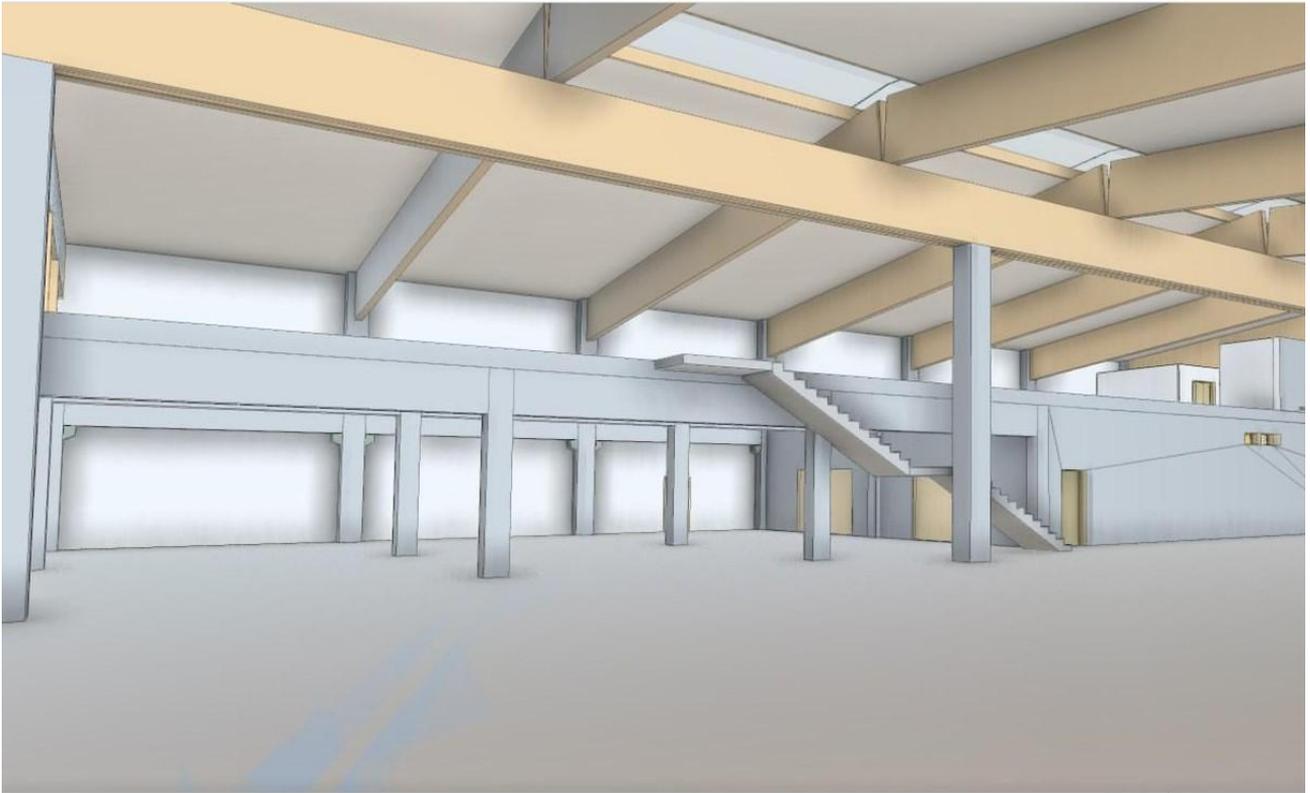


Front Anlieferung 2



Luftbild mit PV Anlage

Exposé - Galerie



Innenansicht Halle Rechts

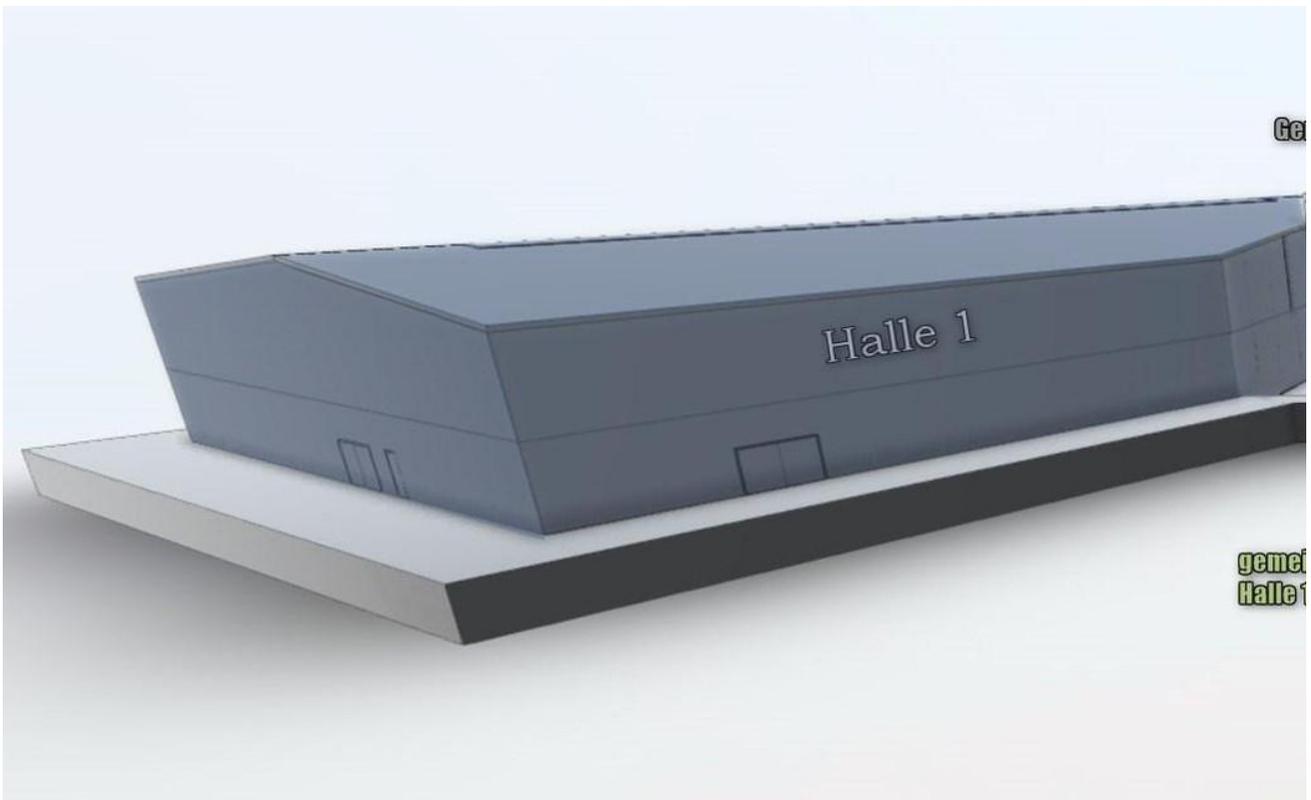


Innenansicht Halle Links

Exposé - Galerie



Entfernungsdarstellung



Mietoptions Beispiel

Exposé - Grundrisse



