

# Exposé

## Produktion in Elmshorn

### Bürogebäude und oder Lager / Industrie / Produktion / Hochregallager



Objekt-Nr. OM-310084

#### Produktion

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:

Malte Findeisen

Mobil: 0162 5931207

25337 Elmshorn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2000	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	32.000,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	24.211,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Lager-/Prod.flächen	15.408,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Freifläche	3.000,00 m <sup>2</sup>
Übernahmedatum	01.01.2025	Heizung	Sonstiges
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Gewerbeobjekt bietet eine herausragende Möglichkeit für Unternehmen, die auf der Suche nach flexiblen und hochwertigen Hallen- und Büroflächen sind.

Ebenfalls geeignet für Produktion und Industrie.

ca. 4.500 qm Büroflächen verfügbar und individuell repräsentativ teilbar.

Das Objekt umfasst insgesamt sieben

individuell teilbare Hallen mit einer Gesamtfläche von 15.500 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen Ca.:

Halle 1: 2.100 m<sup>2</sup>

Halle 2: 1.900 m<sup>2</sup>

Halle 3: 1.900 m<sup>2</sup>

Halle 4: 4.500 m<sup>2</sup>

Halle 5: 1.200 m<sup>2</sup>

Halle 6: 2.100 m<sup>2</sup>

Halle 7: 2.000 m<sup>2</sup>

Egal ob Sie Interesse an einer einzelnen kleinen Fläche, einer Einheit oder dem gesamten Areal haben – wir stehen Ihnen gerne für ein Gespräch zur Verfügung. Lassen Sie uns Ihre Anforderungen besprechen, und wir finden gemeinsam eine passende Lösung.

Die Hallen befinden sich in einem hervorragenden Zustand und bieten dank hochwertiger Böden, professioneller Heizungs- und Klimaanlage sowie ausreichend starker Stromanschlüsse ideale Bedingungen für industrielle und gewerbliche Nutzung. Jedes der Objekte ist über Rolltore befahrbar, was eine problemlose LKW-Anfahrt und effizientes Be- und Entladen ermöglicht.

Ergänzt wird dieses Angebot durch flexible Büroflächen, die ebenfalls in einem ausgezeichneten Zustand sind und sich auf fünf Etagen mit einer Gesamtfläche von 8.900 m<sup>2</sup> verteilen:

Büroetage 1: Zweigeschossig, 2.500 m<sup>2</sup>

Büroetage 2: Dreigeschossig, 2.500 m<sup>2</sup>

Büroetage 3: Dreigeschossig, 1.800 m<sup>2</sup>

Büroetage 4: Zweigeschossig, 1.200 m<sup>2</sup>

Büroetage 5: 670 m<sup>2</sup>

Zusätzlich stehen zwei weitere Büroräume mit 160 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Büroflächen sind ebenso flexibel nutzbar und können an die spezifischen Bedürfnisse Ihres Unternehmens angepasst werden. Auf Wunsch können auch bestehende Industriemaschinen und Büroausstattungen übernommen werden.

Die gesamte Anlage ist komplett eingezäunt, bietet einen hohen Sicherheitsstandard und verfügt über ausreichend Pkw-Parkplätze direkt vor der Tür. Eine betriebseigene Kantine mit Platz für ca.400 Gäste steht ebenfalls zur Verfügung und rundet das Gesamtpaket ab. Ebenfalls stehen ausreichend Fahrrad Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Dieses Objekt ist ideal für Unternehmen, die auf der Suche nach einer industriellen Anlage mit exzellenter Infrastruktur, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und hochwertiger Ausstattung sind. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Unternehmen in einer hochmodernen und gepflegten Umgebung optimal zu positionieren.

Zögern Sie nicht, einfach gerne anrufen und mehr erfahren!

## Ausstattung

Diese repräsentative Immobilie besticht durch ihre außergewöhnliche Ausstattung und hohe Sichtbarkeit in der Stadt, im Kreis und in der gesamten Metropolregion Schleswig-Holstein. Bereits beim Betreten des Gebäudes empfängt Sie ein eindrucksvolles Entree, das durch seine elegante Gestaltung und hochwertige Materialien sofort einen bleibenden Eindruck hinterlässt. Dieser Eingangsbereich setzt den Standard für den Rest des Objekts, das in einem tadellos gepflegten Zustand ist und höchste professionelle Ansprüche erfüllt.

Die Gesamtflächen der Immobilie sind flexibel und individuell teilbar, sodass sie an die spezifischen Bedürfnisse Ihres Unternehmens angepasst werden können. Dabei wurde auf die Einhaltung aller brandschutztechnischen Vorgaben, rettungstechnischen Anforderungen sowie sicherheitstechnischen Bedürfnisse größter Wert gelegt. Diese Sorgfalt garantiert nicht nur den Schutz Ihrer Mitarbeiter und Güter, sondern bietet auch langfristige Investitionssicherheit.

Die Ausstattung des Objekts ist durchgängig von höchster Qualität. Jede Halle und jede Bürofläche wurde mit modernster Technik und edlen Materialien ausgestattet, um ein angenehmes und effizientes Arbeitsumfeld zu schaffen. Die immensen Glasfronten und hochwertigen Oberflächen spiegeln den repräsentativen Charakter der Immobilie wider und tragen zu ihrer exzellenten Wahrnehmung in der Umgebung bei.

Diese exquisite Immobilie bietet nicht nur eine ideale Umgebung für erfolgreiche Geschäftstätigkeit, sondern auch eine hervorragende Positionierung Ihres Unternehmens in der Region. Die hohe Sichtbarkeit und das erstklassige Erscheinungsbild machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Sicherheit und Prestige legen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

## Sonstiges

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur ein repräsentatives Erscheinungsbild, sondern auch eine umfassende und hochmoderne technische Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Besonders hervorzuheben ist die erstklassige Elektrotechnik, die in allen Flächen des Gebäudes integriert ist und mit einem hohen Energieanschlusswert auf die Bedürfnisse industrieller Anwendungen ausgelegt wurde. Diese technische Grundlage ermöglicht es, auch anspruchsvolle Produktionsprozesse reibungslos abzuwickeln.

Das Gebäude verfügt über ein voll ausgestattetes Hochregallager, das ideale Bedingungen für die effiziente Lagerung großer Warenmengen bietet. Ergänzt wird dieses durch zusätzliche Lagermöglichkeiten wie Paternosterregale, die eine platzsparende und leicht zugängliche Lagerung ermöglichen. Für Unternehmen mit hohen Anforderungen an Präzision und Effizienz stehen hochwertige Industriemaschinen bereit, darunter CNC-Fräsen, Bohrer, Dreh- und Drechselmaschinen sowie modernste 3D-Drucker. Diese Ausstattung bietet Ihrem Unternehmen die Flexibilität, unterschiedlichste Produktionsprozesse vor Ort zu realisieren.

Die großzügige Kantine ist ebenfalls komplett ausgestattet und auf die Versorgung großer Mitarbeiterzahlen ausgelegt. Sie umfasst unter anderem Geschirrspülstraßen, Kombidämpfer, große Kipper sowie mehrere Kühl- und Gefrierhäuser, die eine optimale Lagerung und Zubereitung von Speisen gewährleisten. Der exzellente Ausschankbereich rundet das Angebot ab und bietet Ihren Mitarbeitern eine hochwertige Verpflegungsmöglichkeit direkt vor Ort.

Diese Immobilie verbindet höchste technische Standards mit einer repräsentativen und gepflegten Umgebung, die Ihr Unternehmen in der Region optimal positioniert. Dank der modernen Ausstattung, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der hervorragenden Sichtbarkeit in der Metropolregion Schleswig-Holstein stellt dieses Objekt eine einzigartige Gelegenheit dar, Ihre Geschäftsaktivitäten auf höchstem Niveau zu entfalten.

Das Objekt ist ganz frisch auf dem Markt, Bilder und weitere Informationen kommen zeitnah. Sehr gerne stehe ich Ihnen aber auch schon telefonisch unter 01625931207 zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Malte Findeisen

## Lage

Der Standort Elmshorn bietet eine erstklassige Lage für industrielle Ansiedlungen und besticht durch seine hervorragende Anbindung sowie wirtschaftlichen Vorteile. Nur eine kurze

Fahrt trennt Elmshorn vom Hamburger Hafen, einem der bedeutendsten Logistikzentren Europas. Diese Nähe ermöglicht schnellen Zugang zu internationalen Märkten und stellt eine ideale Voraussetzung für Unternehmen dar, die auf einen effizienten Warenfluss angewiesen sind.

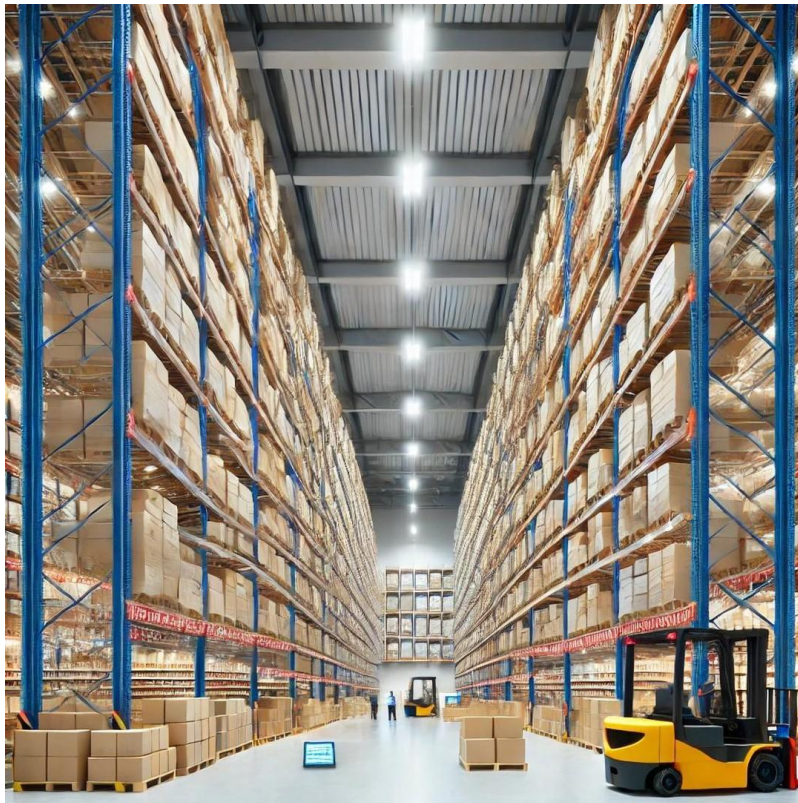
Elmshorn liegt strategisch günstig, um sowohl nationale als auch internationale Märkte zu bedienen. Mit direkter Anbindung an die Autobahnen A23 und A7 sind Ziele wie Dänemark, Holland und Polen problemlos erreichbar. Die Metropolregion Hamburg, die unmittelbar vor der Tür liegt, bietet zusätzliche wirtschaftliche Synergien und zieht durch ihre Größe und Dynamik viele qualifizierte Arbeitskräfte an.

Elmshorn selbst ist ein wachsendes Ballungszentrum mit einer im Vergleich geringen Gewerbesteuerlast, was es für Unternehmen besonders attraktiv macht. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die nicht nur die Ansiedlung von Unternehmen, sondern auch die Integration von Mitarbeitern erleichtert. Dank zahlreicher Wohn- und Freizeitangebote, Bildungseinrichtungen sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, finden Mitarbeiter hier optimale Lebensbedingungen.

Ein weiterer bedeutender Standortvorteil ist die entstehende Northvolt Batteriefabrik, die die Region zu einem Magneten für innovative und nachhaltige Industrien macht. Die Nähe zu dieser Fabrik schafft nicht nur logistische Vorteile, sondern ermöglicht es Unternehmen auch, in eine zukunftsorientierte und nachhaltige Wirtschaftsstruktur eingebunden zu sein. Die bestehenden Industrieanlagen in Elmshorn bieten zudem die perfekte Grundlage, um kurze Wege zu nutzen und gleichzeitig einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung zu leisten.

Insgesamt bietet Elmshorn eine herausragende Kombination aus exzellenter Verkehrsanbindung, wirtschaftlichen Anreizen, wachsender Infrastruktur und Zukunftsperspektiven, die diesen Standort für Ihr Unternehmen besonders attraktiv machen. Hier können Sie von einem dynamischen Umfeld profitieren und Ihr Unternehmen erfolgreich positionieren.

# Exposé - Galerie



Musterfoto Hochregallager

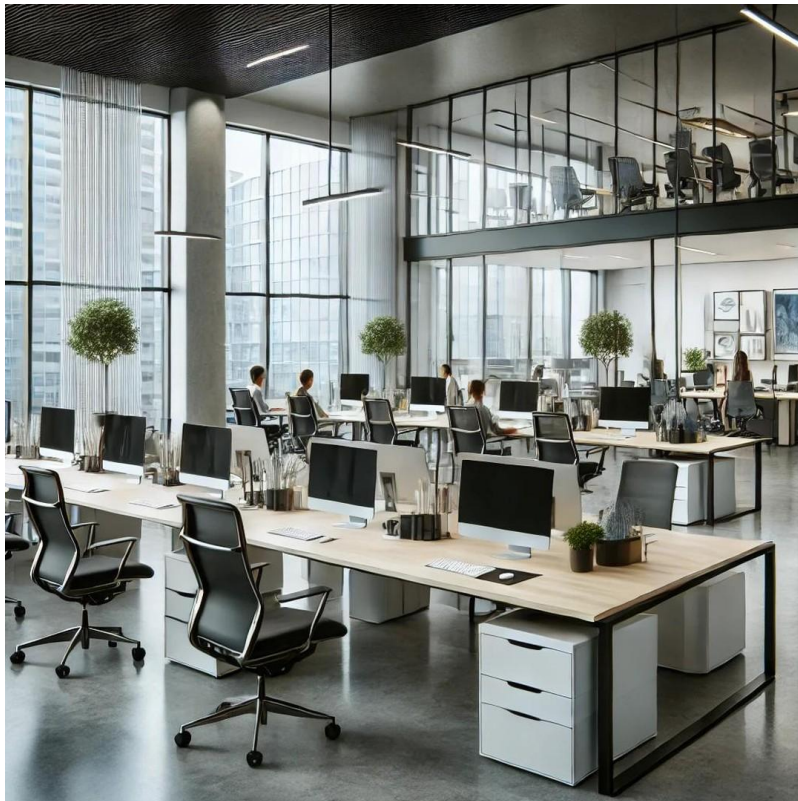


Musterfoto Gebäude

# Exposé - Galerie



Musterfoto Industrie



Musterfoto Büro