

# Exposé

## Produktion in Scheden / Meensen

### Sanierte Gewerbeimmobilie in Autobahnnähe A7, A38; gr. Werkstatt- und Büroflächen



Objekt-Nr. OM-311592

#### Produktion

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Gawlitzek

37127 Scheden / Meensen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	609,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	523,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Freifläche	320,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Angeboten wird eine sanierte Gewerbeimmobilie mit einem ausgebauten Kellergeschoß, einer geräumigen Werkstattfläche, ebenerdig und über eine Beladerampe zu bedienen und zwei geräumigen Großraum-Büroetagen mit bis zu 14 Arbeitsplätzen. Diese Büroetagen könnten auch als großzügige Wohnfläche umgebaut werden.

Das Gebäude wird zentral über eine Brennwertheizung mit Flüssiggas beheizt. Die elektrische Installation sowie die Zu- und Abwasserinstallation sind auf einem neuen Stand. Um das originale Gesamtbild zu erhalten, sind die äußeren Tore und die Eingangstür in ihrer ursprünglichen Art wieder hergestellt worden.

Das Grundstück verfügt über bis zu zehn Parkplätze.

Das Kellergeschoß ist in eine wasserfeste Betonschale eingebettet. Der geräumige Flur und die zweit großen Toilettenräume sind gefliest. Fünf weitere abschließbare Räume dienen z. Zt. als Lager bzw. als Umkleieräume. Die Toilettenräume haben jeweils eine Dusche. Die ebenerdige Werkstatthalle mit einer Höhe von ca. 4 m, einer Breite von 3,20 m und einer Länge von 11,20 m ist optimal für große Gegenstände. Aktuell ist ein DEMAG Kran 2,5 t installiert. Hinter der originalen Flügeltür verbirgt sich ein elektrisches Rolltor.

Das Erdgeschoss ist als Werkstatt ausgebaut mit einer Deckenhöhe von ca. 2,75 m und einer Fläche von ca. 127 m². Eine stabile Laderampe ermöglicht ein komfortables Be- und Entladen. Hinter der originalen Schiebetür verbirgt sich ein elektrisches Rolltor.

Das erste Dachgeschoß wird über ein abgeschlossenes Treppenhaus erreicht. Diese Etage ist als Großraumbüro ausgebaut mit bis zu sechs Arbeitsplätzen und einem großzügigen Innenbereich. Alle Arbeitsplätze haben große, helle Dachfenster. Zusätzlich gibt es in dieser Etage einen Pausenraum mit Zu- und Abwasser für Spüle und Geschirrspüler. Neben dem Pausenraum ist noch ein geräumiger Besprechungsraum zu finden. Ein weiteres abgeschlossenes Treppenhaus führt dann in das zweite Dachgeschoß.

Das zweite Dachgeschoß ist ebenfalls als Großraumbüro mit bis zu fünf Arbeitsplätzen ausgebaut. Auch hier ist ein weiterer Raum zu finden, der unterschiedlich genutzt werden kann. Die Brennwert - Heizanlage ist in dieser Etage in einem abgeschlossenen Heizungsraum untergebracht. Auch hier haben alle Arbeitsplätze große, helle Dachfenster.

Ganz oben unter dem Dach ist noch ein Spitzboden, der über eine Ausziehleiter zu begehen ist. Dieser Raum wird z. Zt. als Lagerraum genutzt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Lage

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig zwischen der Bundesstraße 3 und der Autobahn A7, Anschlussstelle Hedemünden. Die Autobahn A7 stellt eine wichtige deutsche und europäische Nord-Süd-Achse dar und verbindet Wirtschaftsmetropolen wie Hamburg, Hannover, Göttingen, Kassel, Würzburg, Ulm.... .

Auch die Südharzautobahn A38 nach Leipzig ist nur 10 km entfernt.

Verkehrsverbindungen:

B 3, A 7, A 38

Entfernungen (Luftlinie):

- Hann. Münden (über B3) 13 km
- Hann. Münden (über K217) 9 km
- Göttingen 20 km
- Kassel 34 km
- zur Autobahn (A7), Anschlussstelle Hedemünden 6 km
- zur Autobahn (A38), Anschlussstelle Dramfeld 10 km

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Galerie

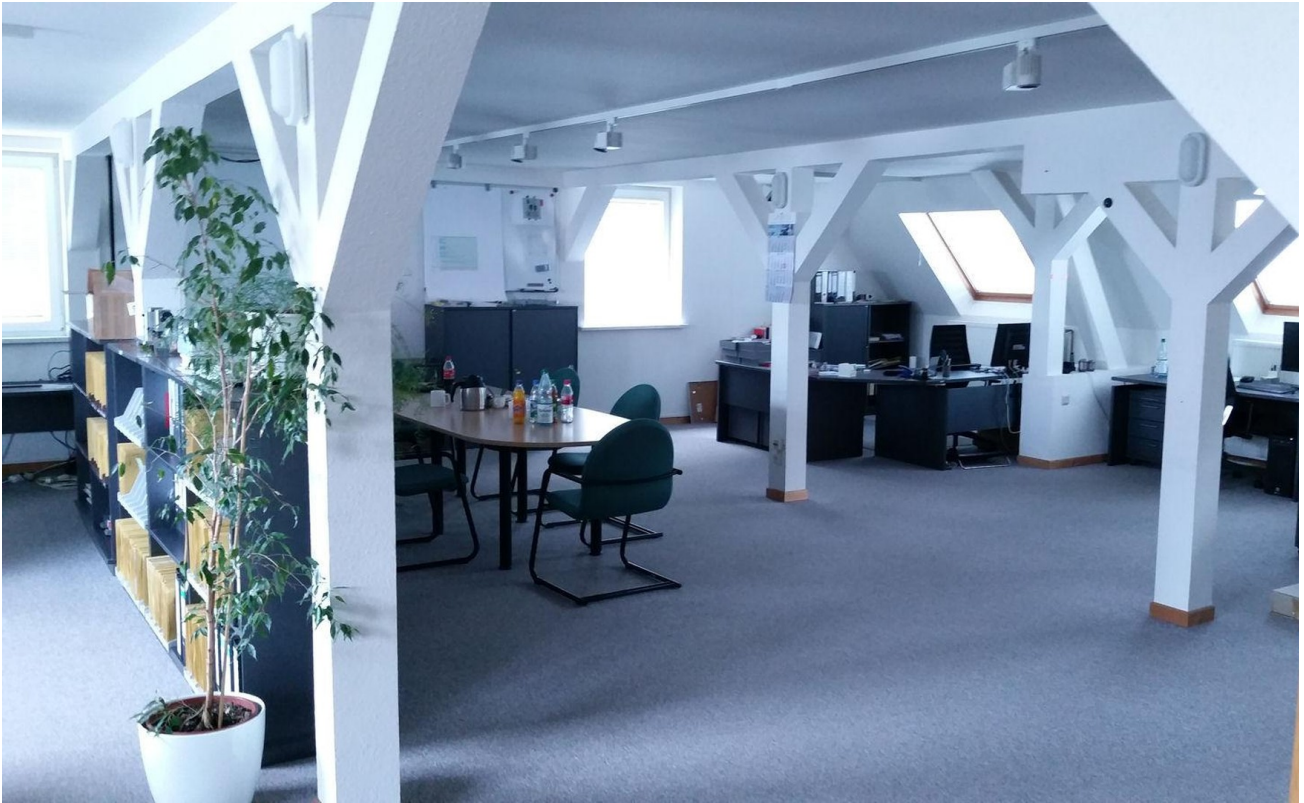


Aussenansicht



Küche

# Exposé - Galerie



Büroetage OG



Büroetage OG

# Exposé - Galerie



Büroetage OG



Büroetage DG

# Exposé - Galerie



Büroetage DG (leer)



Produktion EG



# Exposé - Galerie



Produktion EG

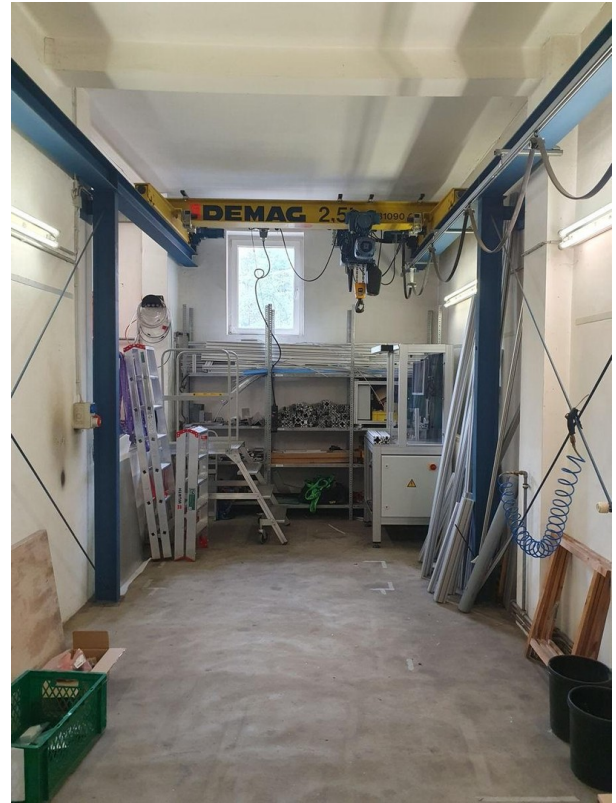


Produktion EG

# Exposé - Galerie



Produktion Halle



Produktion Halle



WC Herren mit Dusche

# Exposé - Galerie



WC Damen mit Dusche

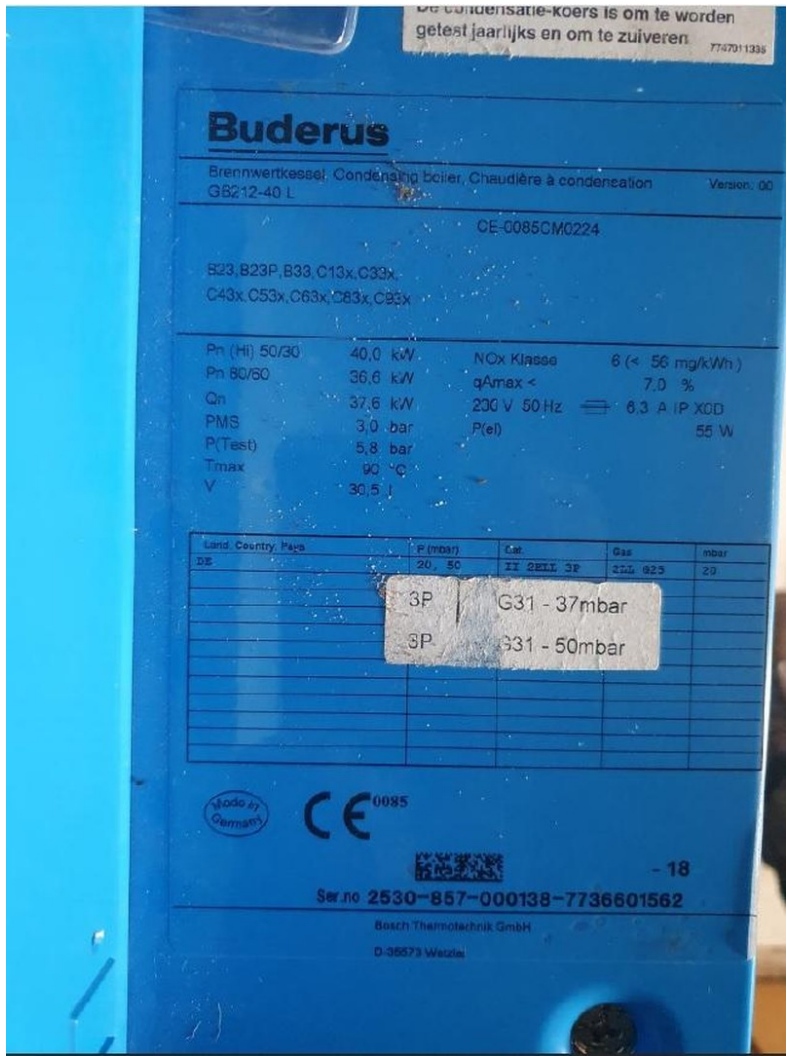


Brennwertheizung



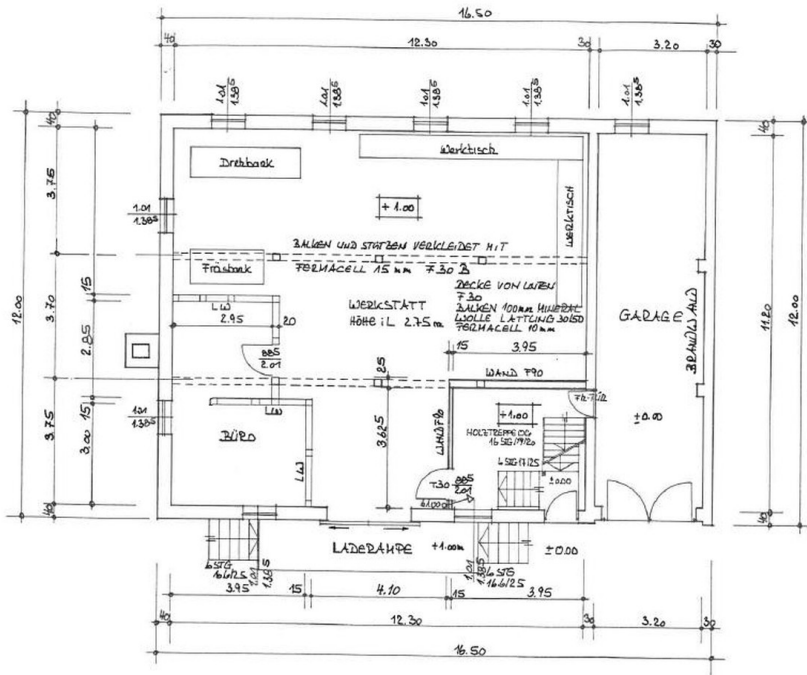
Brennwertheizung

# Exposé - Galerie



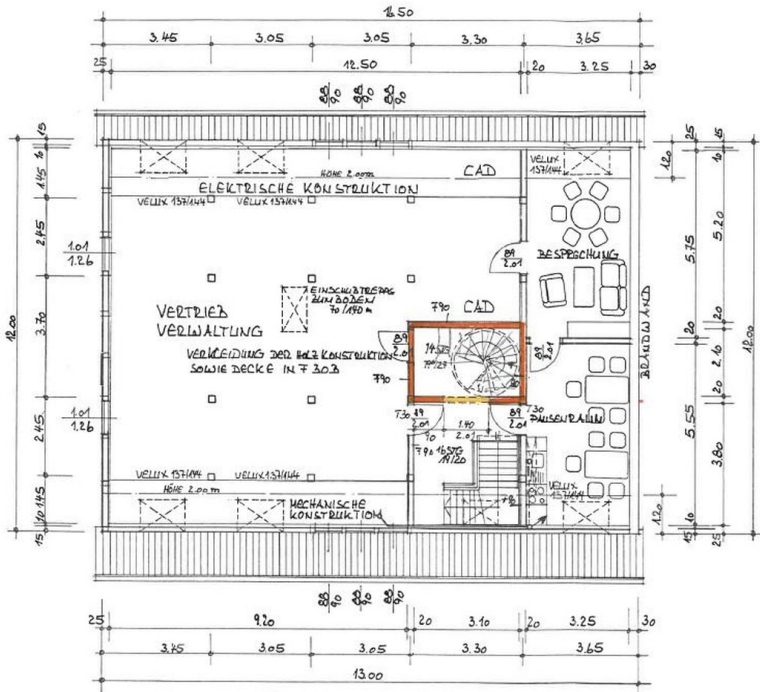
Brennwertheizung

# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

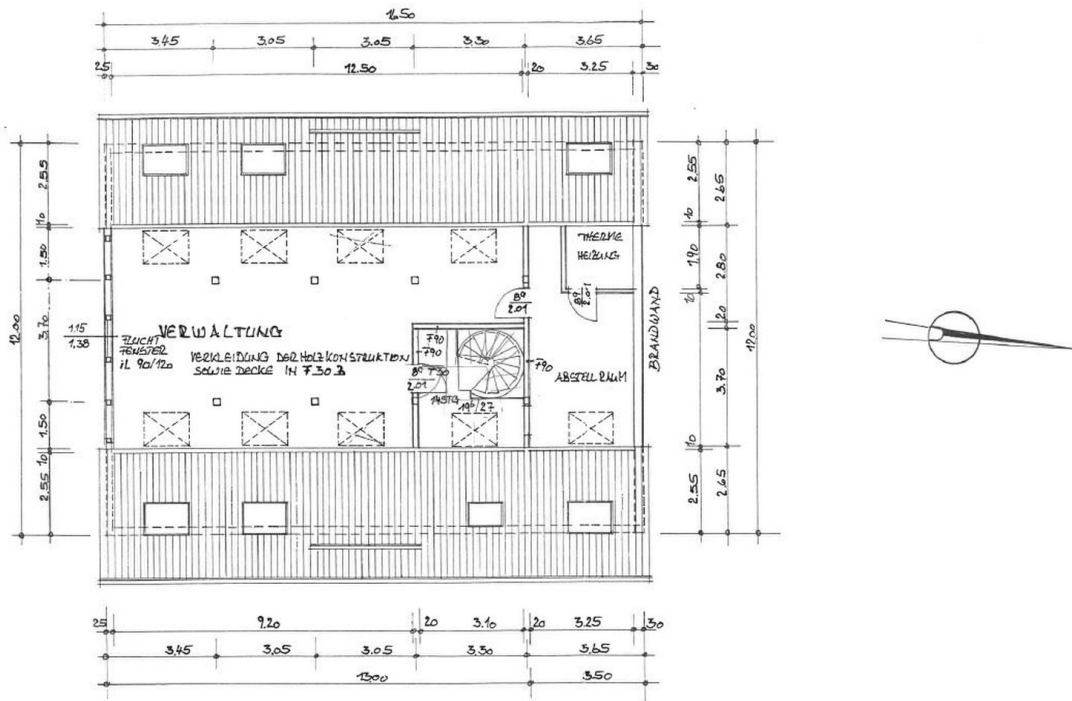
EG



ZWICHENGESCHOSS M. 1.0 1.00

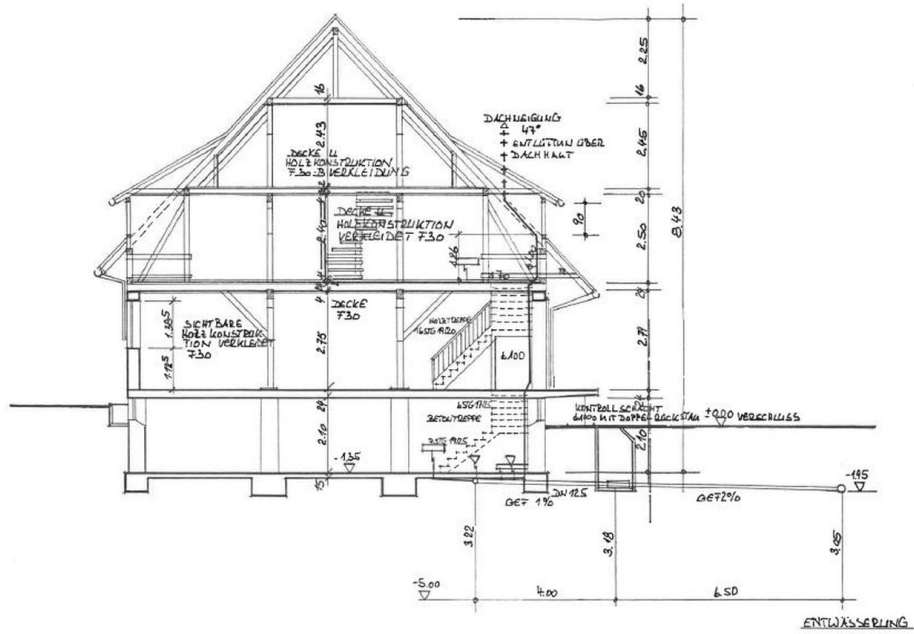
OG

# Exposé - Grundrisse



OBERES DACHGESCHOSS M. 1:100

DG



SCHNITT M. 1:100

Schnitt