

# Exposé

## Halle in Wolfenbüttel

### produktions- / Lager- / Gewerbehalle / Büro



Objekt-Nr. OM-318512

### Halle

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina Santiago

Am alten Schlachthof 5  
38304 Wolfenbüttel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	997,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	480,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Lager-/Prod.flächen	240,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Freifläche	750,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im gut angebundenen Gewerbemischgebiet im Westen Wolfenbüttels stellt diese Gewerbehalle eine attraktive Gelegenheit für alle Gewerbetreibenden dar. So können Sie zukünftig von rund 476 m<sup>2</sup> insgesamt Nutzfläche profitieren, die sich auf 2 Etagen verteilen. Hierbei finden Sie im Erdgeschoss eine rund 240 m<sup>2</sup> große Warmhalle, mit drei 4x4m großen elektrischen Rolltoren mit je einer Schlupftür. Die Halle selbst besitzt eine Höhe von 4,75m.

Des Weiteren befinden sich unten der Heizungsraum sowie zwei WCs.

Über die große Trepper erreicht man zunächst eine Zwischenebene in der sich ein weiterer Raum (zb. Meisterbüro) mit direktem Blick in die Halle befindet.

Im Obergeschoss befinden sich 7 große Räume, ein extra Serverraum, ein großer durchgehender Balkon, ein vollwertiges Duschbad und ein Gäste-WC die als Wohnung oder Bürofläche genutzt werden können.

## Ausstattung

- + Erstbezug
- + EG (240 m<sup>2</sup>) : Halle / produzierendes Gewerbe
- + OG (240 m<sup>2</sup>) : Potenzielle Büro oder Wohnungsnutzung
- +Energieausweis selbstverständlich vorhanden
- + viele Gestaltungsmöglichkeiten
- + 3 Stück 4x4 m hohe Rolltore mit jeweils einer Schlupftür
- +beheizte Warmhalle ( 3 WWLH)
- +komplettes OG mit Fußbodenheizung ausgestattet
- + im OG elektrische Rollläden
- +eigener IT-Raum und EDV-Kabel (Kat7) in jedem Raum
- + Elektrik vorhanden
- + Zentrumsnahe Lage im Gewerbemischgebiet
- + gute Verkehrsanbindung
- +großer gepflasterter Hof
- + Wendekreis direkt vor dem Grundstück (LKWs können leicht drehen)
- + Selbstbedienungsautowaschanlage direkt gegenüber

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Gewerbelage der niedersächsischen Kreisstadt Wolfenbüttel rund 10 km südlich von Braunschweig. Hier profitieren Sie von einer vorteilhaften Verkehrsanbindung an das Straßennetz der in komfortabler Reichweite verlaufenden B79 und A36.

Zusätzlich zu diversen anderen Betrieben in der direkten Umgebung ist zudem ein Discounter in wenigen Gehminuten erreichbar. Über eine etwa 200 m entfernt liegende Bushaltestelle und

den nur etwa 2 km entfernten Bahnhof Wolfenbüttel besteht eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	17,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	11,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

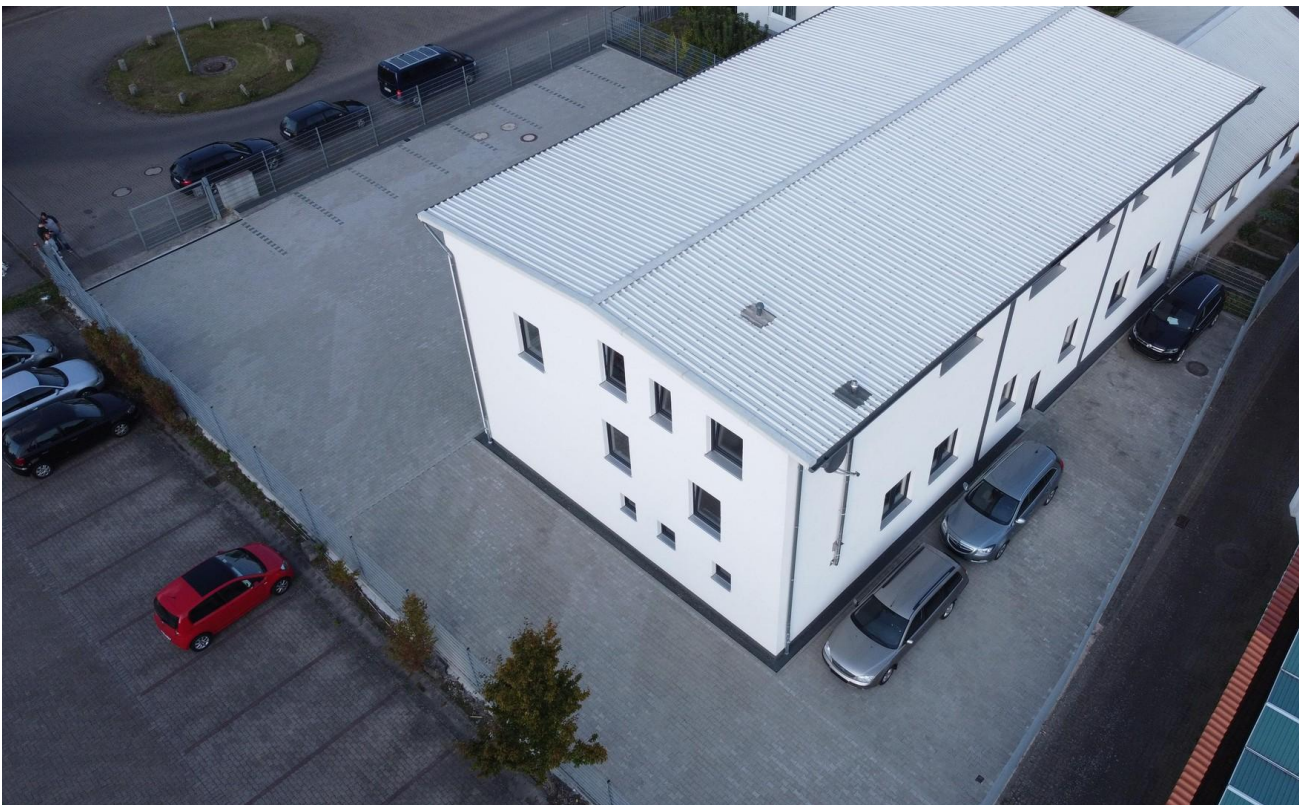
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



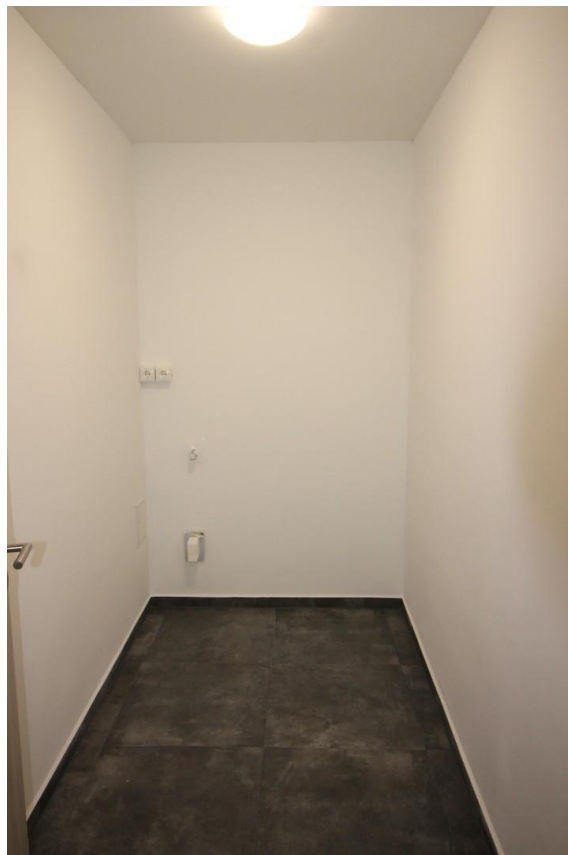
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

