

# Exposé

## Halle in Bellenberg

### Geräumige Montagehalle mit Büroräumen oder Wohnung im Mischgebiet



Objekt-Nr. OM-327660

### Halle

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Tim Merk  
Mobil: 015201 098778

Auer Str. 11  
89287 Bellenberg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |                     |                       |
|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 2010                  | Zustand             | saniert               |
| Grundstücksfläche | 651,00 m <sup>2</sup> | Gesamtfläche        | 285,00 m <sup>2</sup> |
| Etagen            | 2                     | Lager-/Prod.fläches | 180,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung             | Fußbodenheizung       |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |                     |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in der Auer Str. 11, Bellenberg, wurde im Massivbau errichtet und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell ist das Objekt leerstehend und kann sofort genutzt werden. Die Immobilie umfasst eine Montagehalle mit ca. 180 qm Nutzfläche sowie Büroräume ca. 25m<sup>2</sup>, und auch eine Wohnung mit ca. 80 qm, welche derzeit ebenfalls als Büro genutzt wurden. Mehrere Stellplätze und drei große Rolltore sorgen für praktische Zugänglichkeit. Die Wohnung über eine Gastherme mit Fußbodenheizung in allen Räumen beheizt, sowie für den Sommer oder auch die Übergangszeit stehe eine Klimaanlage mit Heizfunktion zur Verfügung, diese beheizt auch das Großraumbüro. Der Antrieb der Klimaanlage erfolgt über eine Wärmepumpe.

Die Lagerhalle hat ebenfalls eine Klimaanlage verbaut, welche jedoch nicht die Heizung vollständig beheizen bzw. Kühlen kann, hier besteht die Möglichkeit einen Deckenluftkühler über die vorhandene Gasheizung zu verbauen oder auch eine weitere Klimakassette zu verbauen. Derzeit war das Lager als Kaltlager genutzt, welches nur zu besonderen Anlässen oder kalten Tagen etwas zu geheizt bzw. gekühlt wurde.

## Ausstattung

- Schließanlage aus 2022 (Abus Bravus)
- Kameraüberwachung (Reolink) aus 2023
- Rasenmäher-Roboter (Gardena inkl. Verkabelung) aus 2023
- Solaranlage (10 kW) mit Huawei Wechselrichter aus 2024
- Innenausbau mit Großraumbüro aus 2022
- Drei Rolltore mit einer Einfahrtbreite von ca. 5 m und einer Durchfahrtshöhe von ca. 4,25 m
- Hochlager für Kleinteile aus 2010
- Hallenhöhe ca. 8 m
- Sehr helle Werkstatt mit vielen Fenstern & Lichtbändern
- Gasheizung aus 2019 von Weißhaupt
- Fußbodenheizung in der Wohnung
- Keine Ablöse für die Küche (aus dem Jahr 2009)
- Alarmanlage (einige defekte Türsender, nicht im Kaufpreis berücksichtigt)
- Abgeschirmter Garten
- 2 Hochregale für bis zu 27 Paletten (Euroraster) aus 2021
- Klimatisierung aus 2021

### **Fußboden:**

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

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Objekt kann auch angemietet werden. Weitere Details finden Sie unter der Rubrik "Mieten - Gewerbehalle"

## Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bellenberg. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage bietet zudem eine optimale Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Naherholungsgebieten in der Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Lagerhalle



Lagerhalle



# Exposé - Galerie



Lagerhalle



Lagerhalle



# Exposé - Galerie



Kleinteillager, EG

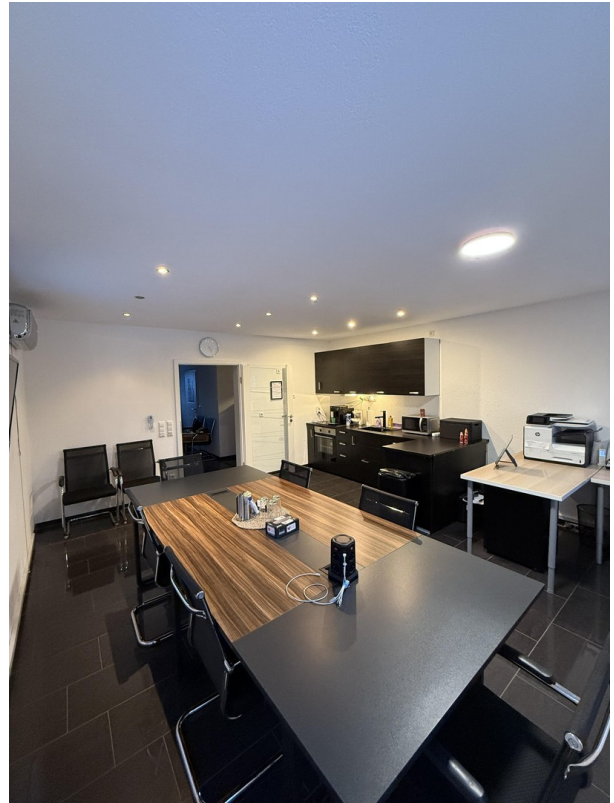


Podest, Lager

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum, EG



Besprechungsraum, EG



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche, EG



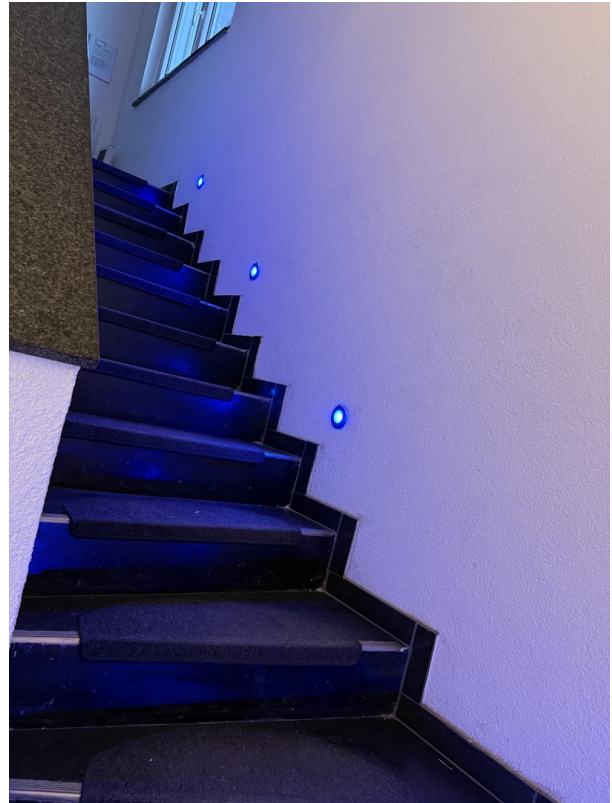
Flur, EG



# Exposé - Galerie



Trennung EG / OG



Treppenaufgang



Büro 1, OG

# Exposé - Galerie



Büro 1, OG



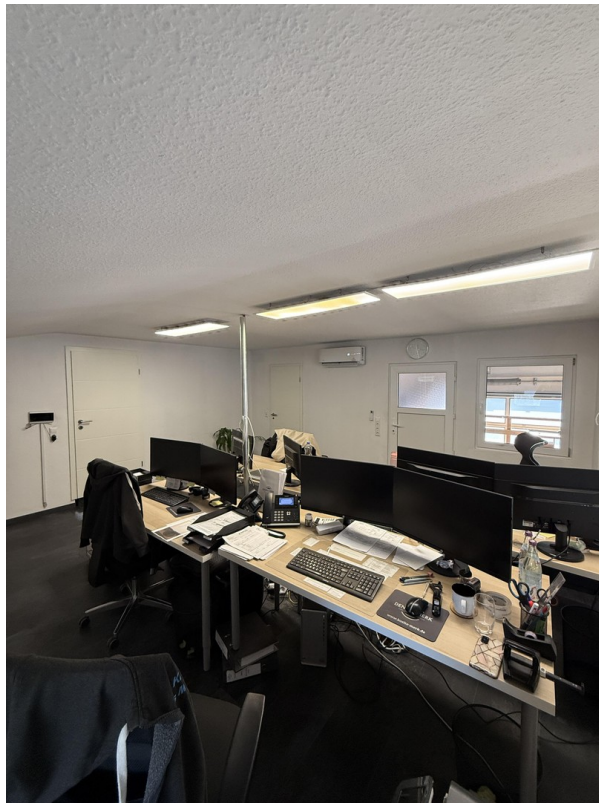
Büro 1, OG



# Exposé - Galerie



Abstellraum, OG



Großraumbüro, OG

# Exposé - Galerie



Kleinteillager, OG



Kleinteillager, OG



# Exposé - Galerie



Archiv, KG



Lager, KG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang, KG-EG



Ansicht, KG



# Exposé - Galerie



Hobbyraum, KG



Beheizter Hobbyraum, KG

# Exposé - Galerie



Technik / Serverraum



Innentüren









# Exposé - Grundrisse

