

# # 1-424, Repräsentative Gewerbeimmobilie für Produktion, Lager, Verwaltung, ca. 17.700 m<sup>2</sup> Areal.

Verkauft. Preisanfrage



- Lage: D-77933 Lahr
- Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.

## Grundstücksinformation:

Grundstück in qm : 17700

## Ausstattung:

## Repräsentative Gewerbeimmobilie für Produktion, Lager, Verwaltung, ca. 17.700 m<sup>2</sup> Areal.

### Objektbeschreibung

Der Gewerbekomplex befindet sich auf einem ca. 17.700 m<sup>2</sup> großen Gewerbegrundstück in Lahr-Langenwinkel. Für das betreffende Gewerbegrundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan. Die Gebäude mit Erweiterungsanbauten wurden in mehreren Bauabschnitten 1990 und 2014 errichtet. Das Bestandsgebäude besteht aus einer dreischiffigen Produktionshalle in Stahlskelettbauweise. Das Mittelschiff ist dabei 14 Meter hoch. Die Seitenschiffe verfügen über eine bauliche Höhe von 8 Metern. Das Südschiff ist mit einem Einbau für Verwaltungsflächen über drei Etagen ausgeführt. Eine Fremdnutzung des Südschiffs ist ohne größere Eingriffe möglich, da zu diesem Bereich ein separater Zugang besteht.

Der Produktionsneubau besteht aus einer Halle in Stahlbetonskelettbauweise mit massiver Decke. Ein Teilbereich hiervon wurde mit einer Lagerhalle in Stahlkonstruktion überbaut. Dieser Lagerbereich im Obergeschoss ist mittels eines Lastenaufzugs mit umlaufender Treppe erschlossen. Dem Produktionsbereich zur Industriestraße hin vorgelagert ist ein modern anmutender Verwaltungstrakt mit Sozialflächen im Erdgeschoss. Dieser letzte Gebäudeabschnitt aus dem Jahr 2014 wurde dreigeschossig in Massivbauweise errichtet. Die Investition dieser baulichen Erweiterung betrug fünf Millionen Euro. Mittels einer Logistikstraße um das gesamte Gebäude können die einzelnen „Andockstationen“ der Immobilie intelligent angefahren werden.

### Ausstattung

Hallen für Produktion, Lager u. Logistik: 9.233 m<sup>2</sup>

Sozialräume: 626 m<sup>2</sup>

Verwaltung: 1.734 m<sup>2</sup>

**Energieausweis:** Energiebedarfsausweis 189,3 kWh/m<sup>2</sup>a

Außenwände: Trapezblech/Zementfaser-Wellplatten (zweischalig)

Fassade: Vollwärmeschutz, Innenwände flexible, leichte Trennwände.

Dach: Flachdach

Binderkonstruktion: Betonrahmenbinder/Stahlrahmenbinder

Keller: nicht unterkellert

Fenster/Türen: Alu, Wärmeschutzverglasung

Türen/Tore: LM-Rolltore mit Lade-/Andockrampe

Bodenbeläge: Betonboden mit Industrieestrich/Steinzeug, Fliesen, Nadelfilz  
Heizung/Energie: Zentral-Fußbodenheizung, 80% Wärmepumpen aus Brunnen,  
Deckenstrahlplatten, Gas.

Lüftung/Klima: Kühlung über Zentralheizsystem, Wärmepumpe aus Brunnen

Aufzüge: Lastenaufzug, Personenaufzug

#### **Erweiterungsflächen:**

Zusätzlich zum angebotenen Betriebsgelände können zwei benachbarte unbebaute Grundstücke mit Grundstücksgrößen von

11.352 m<sup>2</sup> und 5.097 m<sup>2</sup> dazu erworben werden.

#### **Lage**

77933 Lahr-Langenwinkel. Das Gewerbegebiet Langenwinkel gehört zur Stadt Lahr und liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A5 zwischen Offenburg und Freiburg im Süd-Westen des Schwarzwaldes im Bereich des mittleren Oberrheins.

BAB A5 Anschluss Lahr 4 km

Regionaler Flughafen Lahr angrenzend

Internationale Flughäfen:

Straßburg - 50 km

Basel/Mulhouse - 100 km

Stuttgart - 150 km

Zürich - 200 km

Frankfurt - 210 km

Rheinhafen Kehl - 35 km

ÖPNV-Anschluss vorhanden



Name	<b>Tobias Weber-Buhre</b>
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965