

Hier behalten Sie einen kühlen Kopf

56070 Koblenz, Produktion zum Kauf

Objekt ID: 4185



Gesamtfläche ca.: **707 m²** - Kaufpreis: **629.000 EUR**



Hier behalten Sie einen kühlen Kopf

Objekt ID	4185
Objekttypen	Halle/Lager/Produktion, Produktion
Adresse	(Wallersheim) 56070 Koblenz
Gesamtfläche ca.	707 m ²
Grundstück ca.	1.100 m ²
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Käuferprovision	3,57% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	629.000 EUR



Objektbeschreibung

Mit diesem Exposé dürfen wir Ihnen eine gepflegte Gewerbeimmobilie in einer bevorzugten Lage von Koblenz anbieten.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.100 m² finden Sie neben ausreichenden Parkmöglichkeiten, eine massiv errichtete Halle mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten vor (ggf. Nutzungsänderung erforderlich).

Die Halle bietet eine klassische Aufteilung in eine Hauptnutzfläche mit direkter Andienung durch zwei Rampen. Dies wird ergänzt durch Büroflächen, Sozialräume und Nebenflächen im EG und OG. Die Flächenzusammenstellung ergibt ca. 450 qm Lager- oder Produktionsfläche, sowie ca. 100 qm Büro- und Sozialräume im EG nebst weiteren ca. 150 qm Bürofläche im OG.

Ursprünglich wurde diese Immobilie für einen großen deutschen Eishersteller erbaut und dies bringt uns direkt zu einer Besonderheit. Die Halle verfügt über eine zweite gedämmte Einhausung im Inneren. Für die damalige Lagerung von Speiseeis erbaut, begeistert Sie noch heute durch eine hervorragende Dämmung vor Hitze im Sommer und Kälte im Winter.

Selbstverständlich ist diese auch entfernbar, was verbleibt ist viel Platz für Ihre kreativen Ideen. Hohe Decken (5,50m), ein großes Lager, ausreichend Büro- und Sozialräume, ein großes Grundstück.... was will man mehr?

Ob Versandhaus, Fachhändler, Handwerksbetrieb u. Co., hier ist vieles denkbar und möglich.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über die nachfolgenden Ausstattungsdetails:

- massive Bauweise, Baujahr ca. 1978
- Dacheindeckung Teerpappe
- Rampenbereich / Ladezone (aktuell verglast)
- Lüftungsanlage für Kühlzelle
- Beheizung über Gas-Zentralheizung aus 2019
- barrierefreier Zugang mittels Hublift möglich
- ca. 443 m² Hallenfläche
- ca. 264 m² sonstige Flächen
- 3 WC's im EG, 1 davon barrierefrei WC-Anlage nach DIN 18040-2R
- 1 WC im 1.OG
- 7 PKW-Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht mehr genutzter Ölabscheider. Derzeit befindet sich eine zweite Halle auf dem Grundstück der Liegenschaft. Beim Verkauf wird das Grundstück neu vermessen und geteilt, die angegebene Grundstücksgröße von 1100 m² ist eine ca. Angabe und kann daher noch etwas abweichen.



Hinweis: Der Umbau für die Ballettschule ist 2019 erfolgt und baurechtlich genehmigt. Jede abweichende Nutzung muss baurechtlich geprüft und mittels Nutzungsänderung neu genehmigt werden. Die Prüfung obliegt dem Kaufinteressenten.

Der Energieausweis der Immobilie ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Sonstiges

Das Baujahr und alle Maße sind ca.-Angaben, insbesondere die Gewerbe-, Nutz-, Gesamtfläche und die Grundstücksfläche sind vor Ort zu prüfen und sind beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Die Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Eine weitergehende Gewähr kann unsererseits nicht übernommen werden.

Wir sind für Käufer und Verkäufer provisionsberechtigter Makler. Durch die Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes oder durch Verhandlungen mit dem Verkäufer, akzeptieren Sie unsere Geschäftsbedingungen.

Das Angebot ist freibleibend. Die Zwischenverwertung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Der Energieausweis der Immobilie ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.



Lage

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in der August-Borsig-Straße in Koblenz. Koblenz mit seinen ca. 115.000 Einwohnern ist die drittgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz und ein überdurchschnittlich prosperierender Wirtschaftsstandort. Als eines der 5 Oberzentren ist Koblenz ein wichtiger Standort für viele Industriebetriebe, sowie Bundes- und Landesbehörden.

Die Immobilie befindet sich im nördlich gelegenen Industriegebiet Rheinhafen. Das Industriegebiet ist bekannt und beliebt für die gute Anbindung an wichtige Verkehrswege wie z.B. die Bundesstraße B9. Das Zentrum von Koblenz und die Autobahnauffahrten zur A3, A61, A48 erreichen Sie in wenigen Minuten Fahrtzeit. Gleiches gilt für die gegenüberliegende Rheinseite mit der B 42. Die Flughäfen Frankfurt; das Logistikdrehkreuz Hahn-Airport, sowie der Flughafen Köln / Bonn sind mit dem PKW in ca. 45 Minuten erreichbar.

Neben dem guten Zugang zu verschiedenen Verkehrswegen bietet die Immobilie ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden. Die Umgebung ist geprägt von modernen und innovativen Gewerbebetrieben und Industrieunternehmen, was eine ideale Nachbarschaft für Unternehmen aus den Bereichen Produktion und Lagerung schafft. Nicht ohne Grund haben sich hier auch zahlreiche Logistikdienstleister und namhafte Unternehmen wie Scania, MAN, DHL, ZF, Compu Group, etc. über die letzten Jahre und Jahrzehnte angesiedelt.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine erstklassige Lage für Unternehmen, die nach einer gepflegten und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen suchen.



STREFFING *Immobilien*



Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



STREFFING

Immobilien



Bild



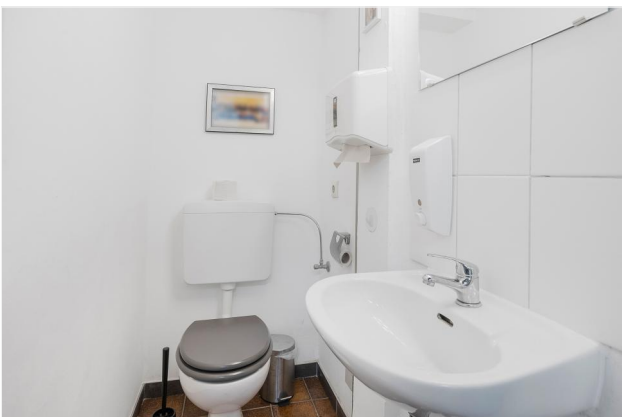
Bild



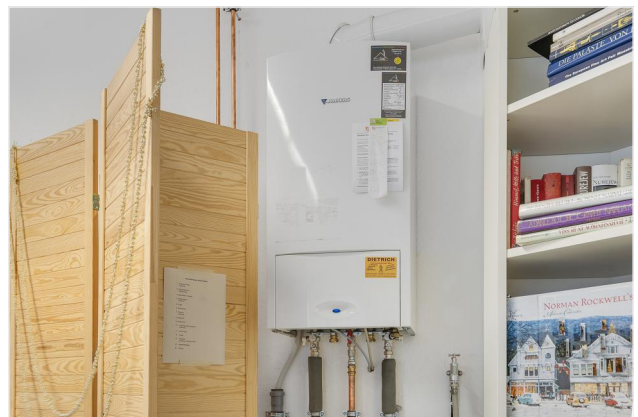
Bild



Bild



Bild



Bild

