



**Immobilien-Exposé**

**Neubau 2020: Top-Lage A9 Hilpoltstein -  
repräsentatives Produktion/Lager &  
Büro \*PROVISIONSFREI\***

**Objekt-Nr.:**

**ON413**

## Halle/Lager/Produktion zum Kauf

in 91161 Hilpoltstein



## Details

Provisionspflichtig

Rampe

Gewerbliche Nutzung möglich

Kaufpreis

**2.380.000 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Gesamtfläche (ca.)

**2.787 m<sup>2</sup>**

Lagerfläche (ca.)

**1.000 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**12**

Baujahr

**2020**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**12**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Nein**

Boden

**Fliesen, Teppich, Parkett, Estrich**

## Beschreibung

Das hier angebotene Objekt wurde ursprünglich als dezentrales Entwicklungszentrum erbaut und spiegelt diese Ausrichtung in seiner vielfältigen Raumaufteilung und Ausstattung wider. Auf einer Nutzfläche von 1.000m<sup>2</sup> und einem insgesamt 2.787m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es den idealen Raum für Unternehmen, die Wert auf Innovation und Entwicklung legen.

Ursprünglich konzipiert für ca. 20 Mitarbeiter:innen, kombiniert das Gebäude sowohl Büro- als auch Werkstatträume und Demoräume. Dies erlaubt eine nahtlose Verbindung von Konzeption, Entwicklung und Präsentation – alles unter einem Dach. Dabei sind 12 hauseigene Parkplätze vorhanden, was die An- und Abreise für Mitarbeiter und Gäste komfortabel gestaltet.

## Ausstattung

Das Objekt wurde mit Blick auf die Anforderungen eines modernen Entwicklungszentrums gestaltet:

- Bürobereich: Hier finden sich Räumlichkeiten für den Büro Leiter und Büro Assistenz, drei weitere separate Büros sowie genug Platz für 20 Mitarbeiter:innen.
- Werkstatt und Demoräume: Drei Monateräume mit Rolltor bieten Platz für größere Entwicklungs- und Konstruktionsprojekte. Zudem sind zwei Lagerräume und zwei Werkstätten vorhanden, die einen praktischen Workflow ermöglichen.
- Technische Räume: Ein Labor für spezialisierte Arbeiten, Räumlichkeiten für Softwareentwicklung und Konstruktion, sowie ein Technikraum stehen zur Verfügung.
- Kommunikation und Präsentation: Ein großer Besprechungsraum und eine beeindruckende Eingangshalle bieten den idealen Rahmen für Kundentermine und interne Meetings.
- Sozialräume: Ein Aufenthaltsraum, Umkleiden und WC's sorgen für das Wohlbefinden der Mitarbeiter. Hinzu kommt ein Abstellraum und weitere Sozialräume, die den Arbeitsalltag angenehm gestalten.

Die Vielfältigkeit der Räume erlaubt es dem neuen Eigentümer, diese nach eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen zu nutzen und gegebenenfalls umzugestalten.

## Sonstiges

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter <https://www.hallenpool.com/angebote/>

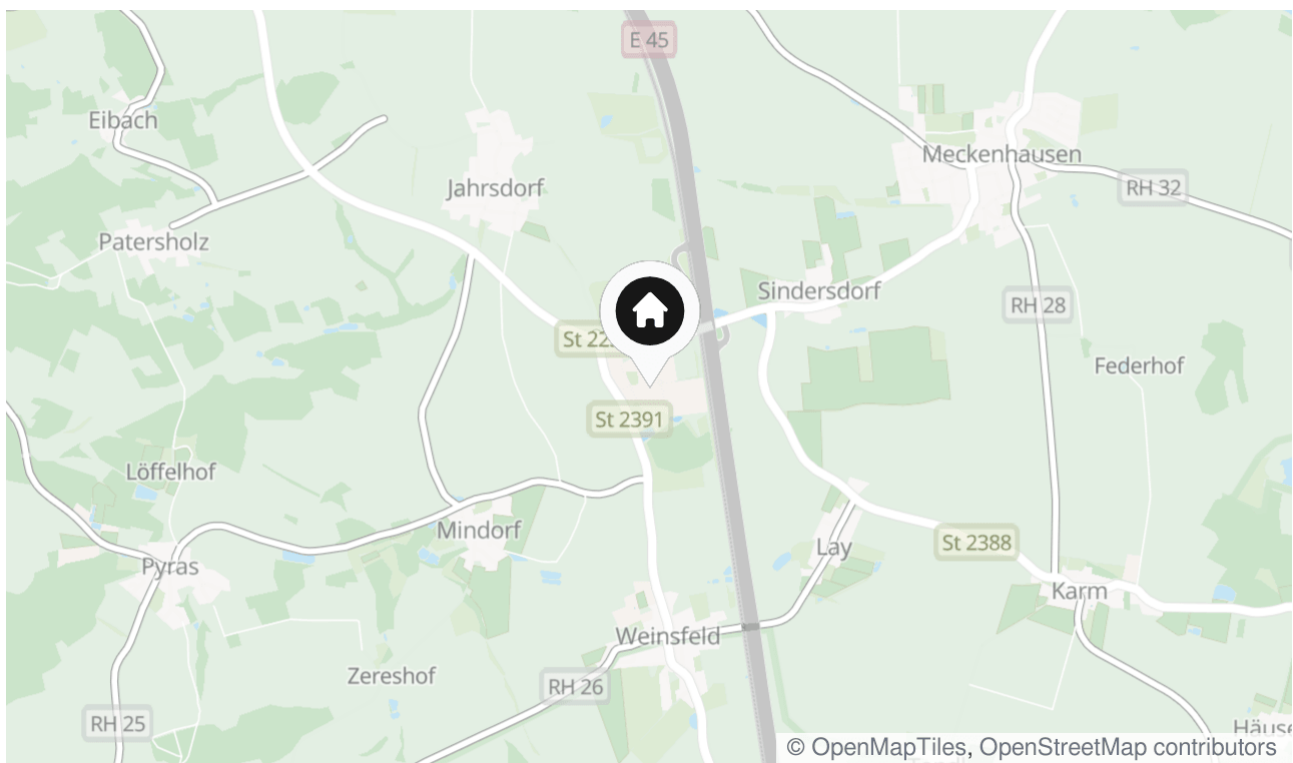
## Lage & Umgebung

91161 Hilpoltstein

Diese repräsentative Immobilie profitiert von einer herausragenden Positionierung unmittelbar an der A9, einem der Hauptverkehrsadern Bayerns. Eine solche Lage garantiert nicht nur eine nahezu unmittelbare Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, sondern auch effiziente Transport- und Lieferwege – ein unschätzbare Vorteil für jedes Unternehmen im Produktions-, Lager- oder Logistiksektor.

Nur wenige Minuten trennen das Objekt vom pulsierenden Stadtzentrum Hilpoltsteins, das alle notwendigen Annehmlichkeiten und Dienstleistungen bietet.

In einer Umgebung, in der Geschwindigkeit und Erreichbarkeit von zentraler Bedeutung sind, bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Zentralität und direktem Zugang zu wichtigen Transportwegen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Wesentlicher Energieträger

**LUFTWP**

Gültig bis

**09.03.2031**







77fd5f5b-87cf-4e49-8a6f-1ad3ddc41db9-1617385997-fotor-20230916205744



d8c8e1cd-3181-4c5c-8d64-b72ba7d76f96-1603987392-fotor-2023091621190



544a91d7-3ce4-4d77-968f-973551c7cf4-1603987386-fotor-2023091621133

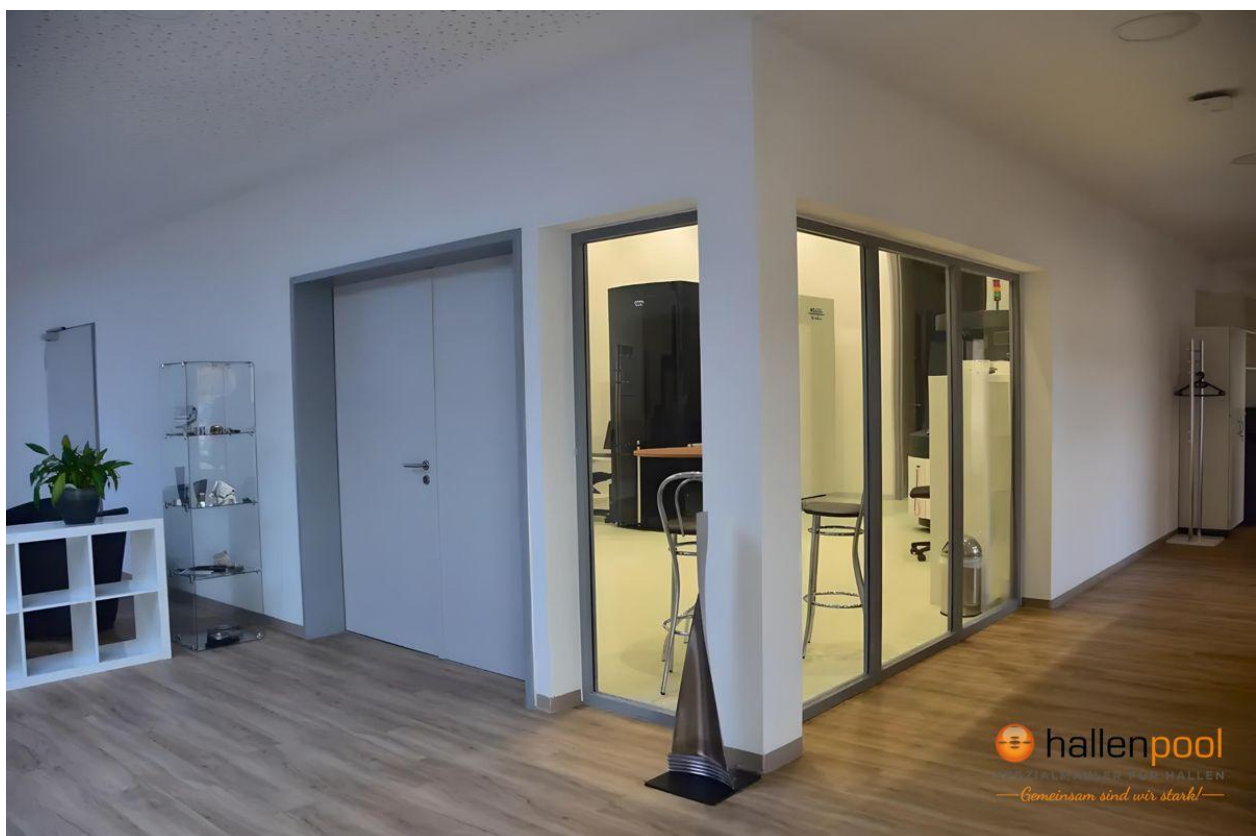


935f85c9-f659-48ba-bced-2c57c2f418ca-1617386000-fotor-2023091621933





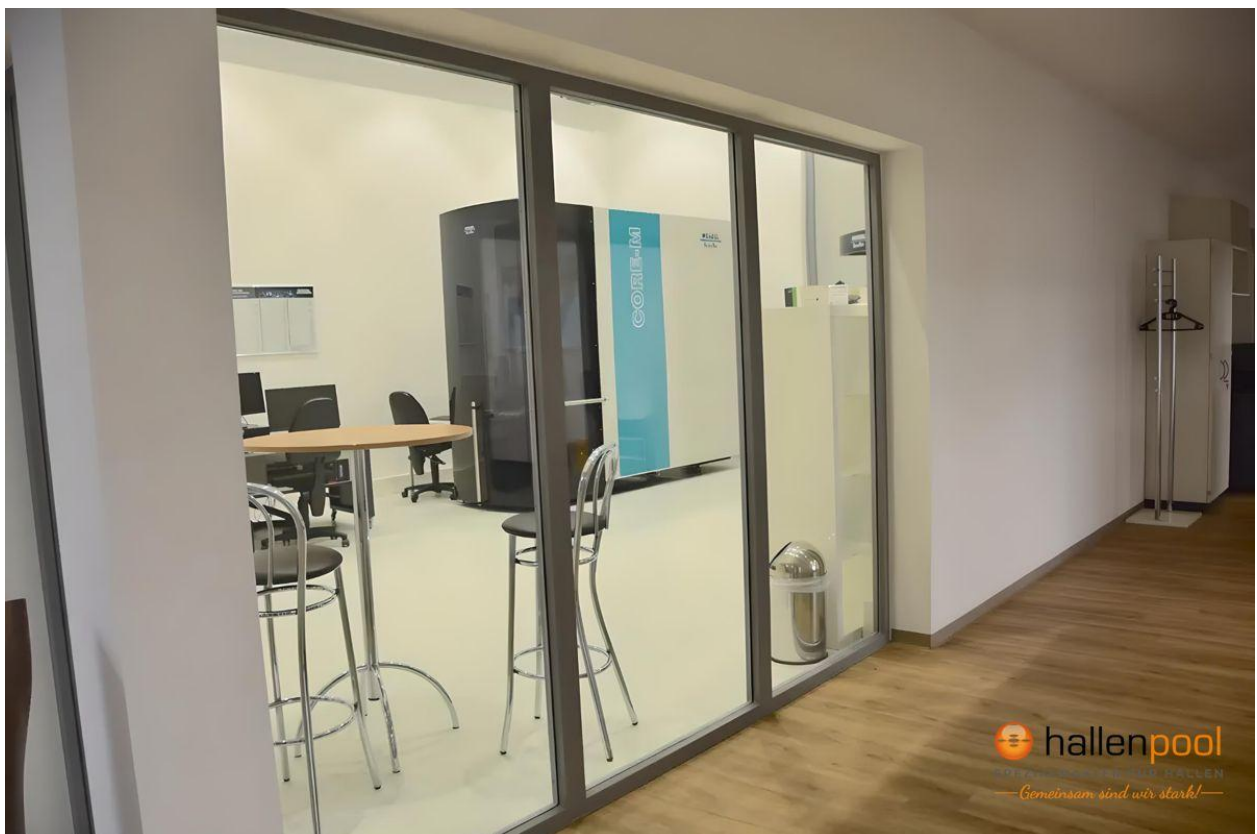
3bf7ec3f-f328-4ef9-ac77-b622a83e6343-1603987403-fotor-20230916205124



2d974fdb-a326-4797-86c1-32797d21cd80-1603987419-fotor-20230916205031



fa9aa991-ce2a-42ab-946d-341aa0ca9ab1-1603987423-fotor-20230916212011



bbb18b57-3127-4fc3-90db-7355b4aae8d8-1603987422-fotor-20230916211554





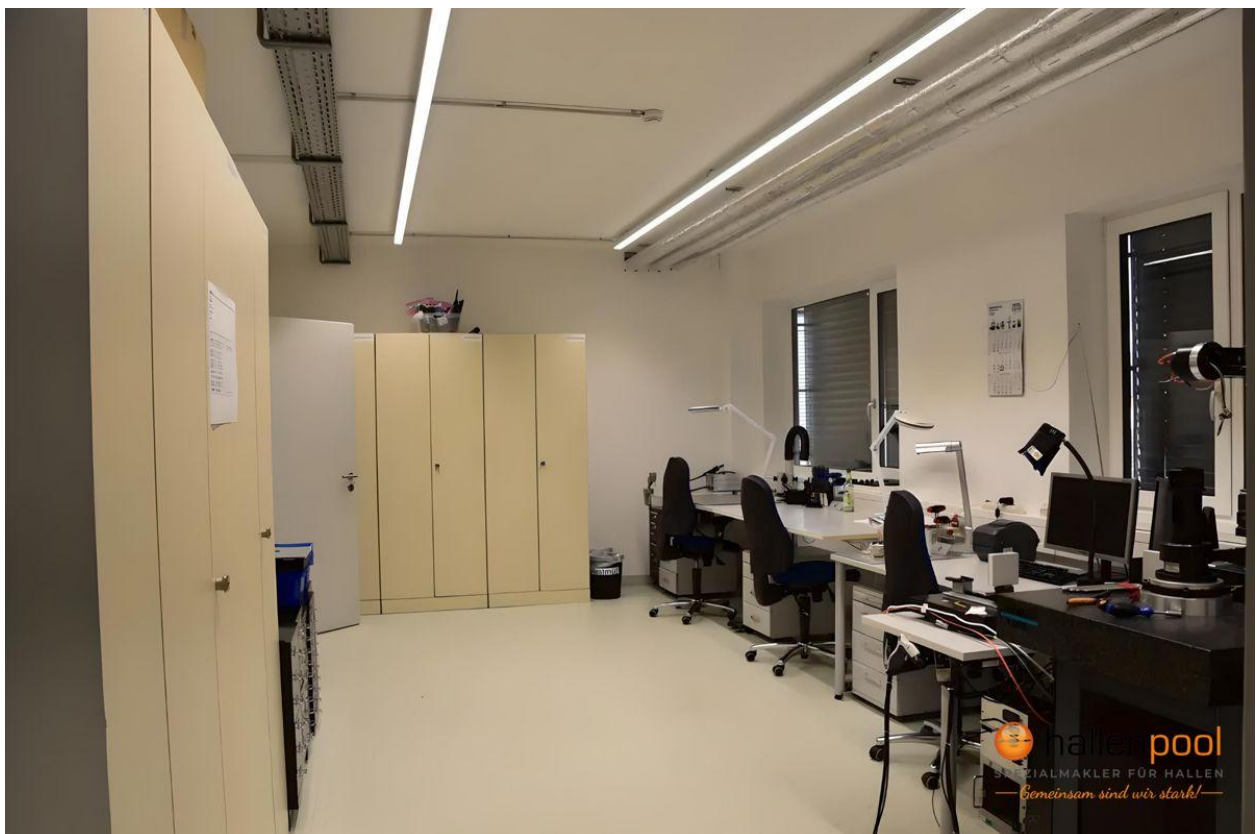
2355b3b8-2bef-493c-987e-16162201cbdd-1603987435-fotor-20230916211015



f99c537f-76be-4b41-8ae5-b290f7983f74-1603987439-fotor-20230916211933

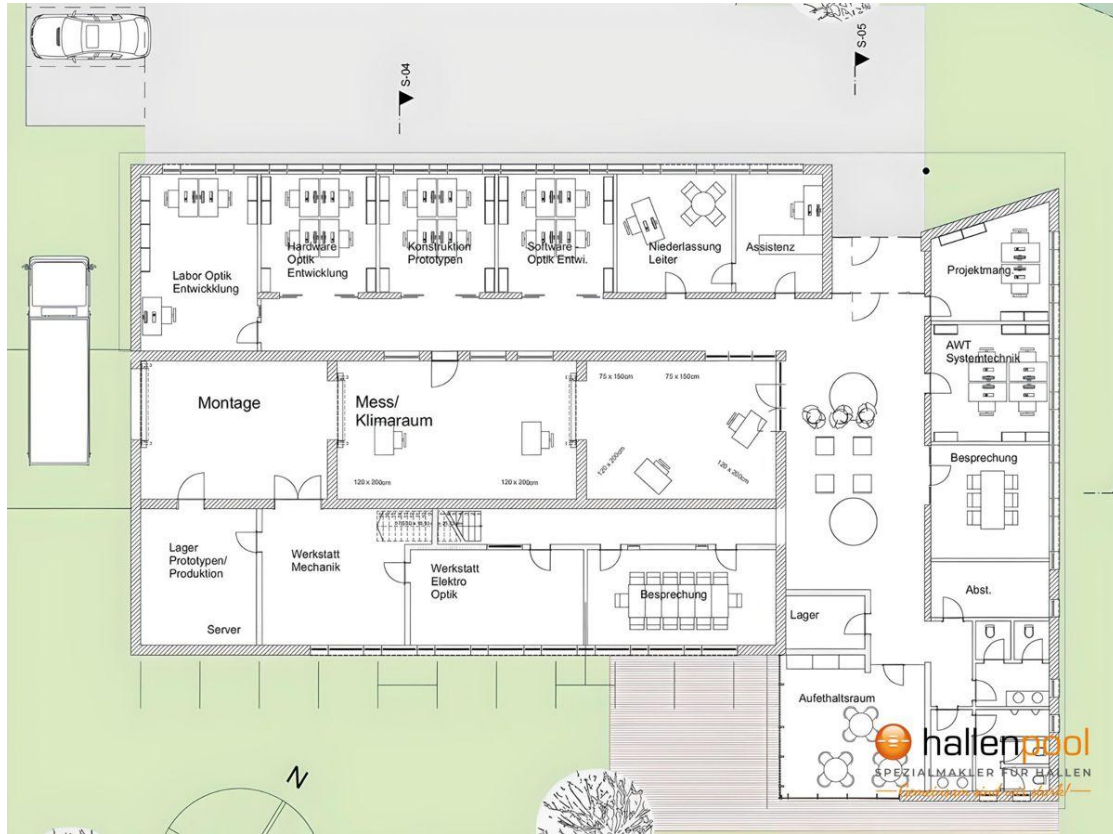


08d6cdb3-e095-42cd-b1b2-79a96ae5c3d3-1603987431-fotor-20230916205243



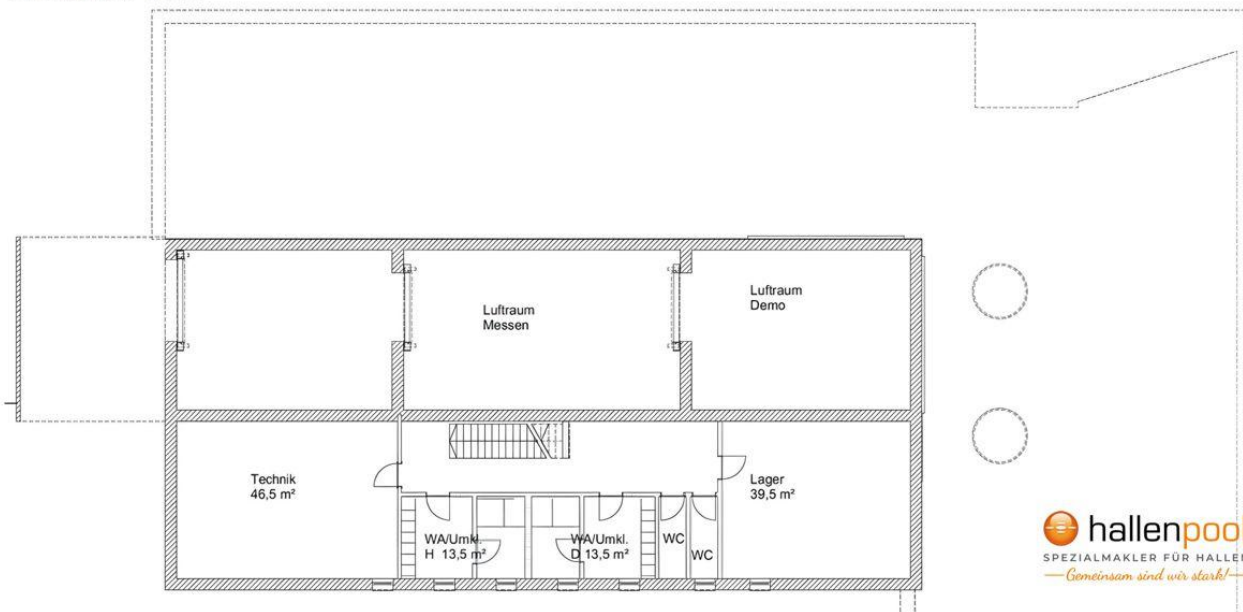
d6b4c9cd-000b-46d0-a957-90ee2d8903cd-1603987443-fotor-20230916211821





9a1f7b6c-4d22-48e3-a452-2a64ede3e81a-1603479621-fotor-20230916205318

**Grundriss 1.OG**



9700fe55-3412-4b1d-ab7d-155bc302d944-1603479619-fotor-20230916211133



## Kontakt

Telefon: +49 174 609 5024

E-Mail: [nitschke@hallenpool.com](mailto:nitschke@hallenpool.com)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Oliver Nitschke

### Impressum

[www.hallenpool.com/impressum/](http://www.hallenpool.com/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hallenpool.com](http://www.hallenpool.com)

