



Immobilienexposé
**Strategisch gelegenes Gewerbeobjekt mit
vielen Möglichkeiten – *PROVISIONSFREI***


Objekt-Nr.:
ON567





Halle/Lager/Produktion zum Kauf

Strategisch gelegenes Gewerbeobjekt mit vielen Möglichkeiten - *PROVISIONSFREI*

Kaufpreis
2.410.000 €

 5.372 m²
Grundstück (ca.)

 102 m²
Bürofläche (ca.)

 2.158 m²
Nutzfläche (ca.)

 2.158 m²
Gesamtfläche (ca.)

 1991
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	2.410.000 €
---------------	-----------	-------------

Die Immobilie

Objekt-Nr	ON567
------------------	-------

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	22
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	22

Weitere Flächen	Nutzfläche (ca.)	2.158 m ²
	Gesamtfläche (ca.)	2.158 m ²
	Lagerfläche (ca.)	2.056 m ²
	Bürofläche (ca.)	102 m ²
	Grundstück (ca.)	5.372 m ²
	Hallenhöhe (ca. in m)	4.05

Weitere Informationen	Provisionspflichtig	Nein
------------------------------	---------------------	------

Zustand und Bauart	Baujahr	1991
	Zustand	gepflegt

Ausstattungsdetails	Boden	Fliesen
	Rampe	Ja
Sonstige	Gewerbliche Nutzung möglich	Ja

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine ehemalige Großmetzgerei, die sich als ein vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt in Kulmbach präsentiert. Auf einem großzügigen Grundstück von 5372 m² erstreckt sich das Objekt mit einer Gesamtfläche von 2158 m², inklusive 2056 m² Lager- und Produktionsfläche sowie 102 m² Bürofläche. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Produktionsstätte und administrativen Räumlichkeiten, ideal für Unternehmen, die Produktionskapazitäten mit modernem Büroumfeld verbinden möchten. Die zentrale Lage im Gewerbegebiet von Metzdorf garantiert eine hervorragende Anbindung an die regionalen Verkehrsnetze.

Ausstattung

Das Objekt zeichnet sich durch eine spezialisierte Infrastruktur aus, die für die Lebensmittelproduktion konzipiert wurde. Im Erdgeschoss befinden sich umfangreiche Produktionsflächen, ergänzt durch diverse Kühlhäuser, sanitäre Anlagen, einen Besprechungsraum sowie zwei Laderampen, die eine effiziente Logistik ermöglichen. Die Hallenhöhe von 4,05 m unterstützt eine flexible Nutzung der Produktionsbereiche. Das Untergeschoss bietet zusätzliche Lagerflächen, weitere Kühlhäuser, Umkleieräume, Duschen, WC-Anlagen und eine Kantine – ideal für die Mitarbeiter. Die Büroflächen im Obergeschoss ermöglichen eine klare Trennung zwischen administrativen Aufgaben und der

Produktion. Mit insgesamt 22 Stellplätzen bietet das Gelände ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher.

Lage

Diese ehemalige Großmetzgerei befindet sich in einer erstklassigen Gewerbelage in Kulmbach, im dynamischen Gewerbegebiet von Metzdorf, und bietet direkten Zugang zu den Schlüsselverkehrsrouten B85 und B289. Diese strategische Positionierung verspricht nicht nur eine optimale Logistik und einfache Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Lieferverkehr, sondern positioniert Ihr Unternehmen auch in einem aufstrebenden Wirtschaftsraum, der für sein Engagement in Produktion und Handel bekannt ist.

Das umgebende Areal ist geprägt von einer Mischung aus etablierten Unternehmen und innovativen Start-ups, was eine synergetische Geschäftsumgebung schafft. Die Nähe zu den Kerninfrastrukturen der Stadt Kulmbach, einschließlich vielfältiger Dienstleistungsangebote und einer lebendigen Gemeinschaft, unterstützt die Geschäftstätigkeit und fördert die Vernetzung mit anderen lokalen Akteuren.

Mit seiner bemerkenswerten Lage vereint das Objekt die Vorteile einer gut angebundenen Gewerbeimmobilie mit dem Potenzial, Teil eines wirtschaftlich starken und zukunftsorientierten Umfelds zu sein – ideal für Unternehmen, die in der Lebensmittelproduktion oder in verwandten Branchen tätig sind und ihre Präsenz in der Region ausbauen möchten.

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/>

Energieverbrauchsausweis

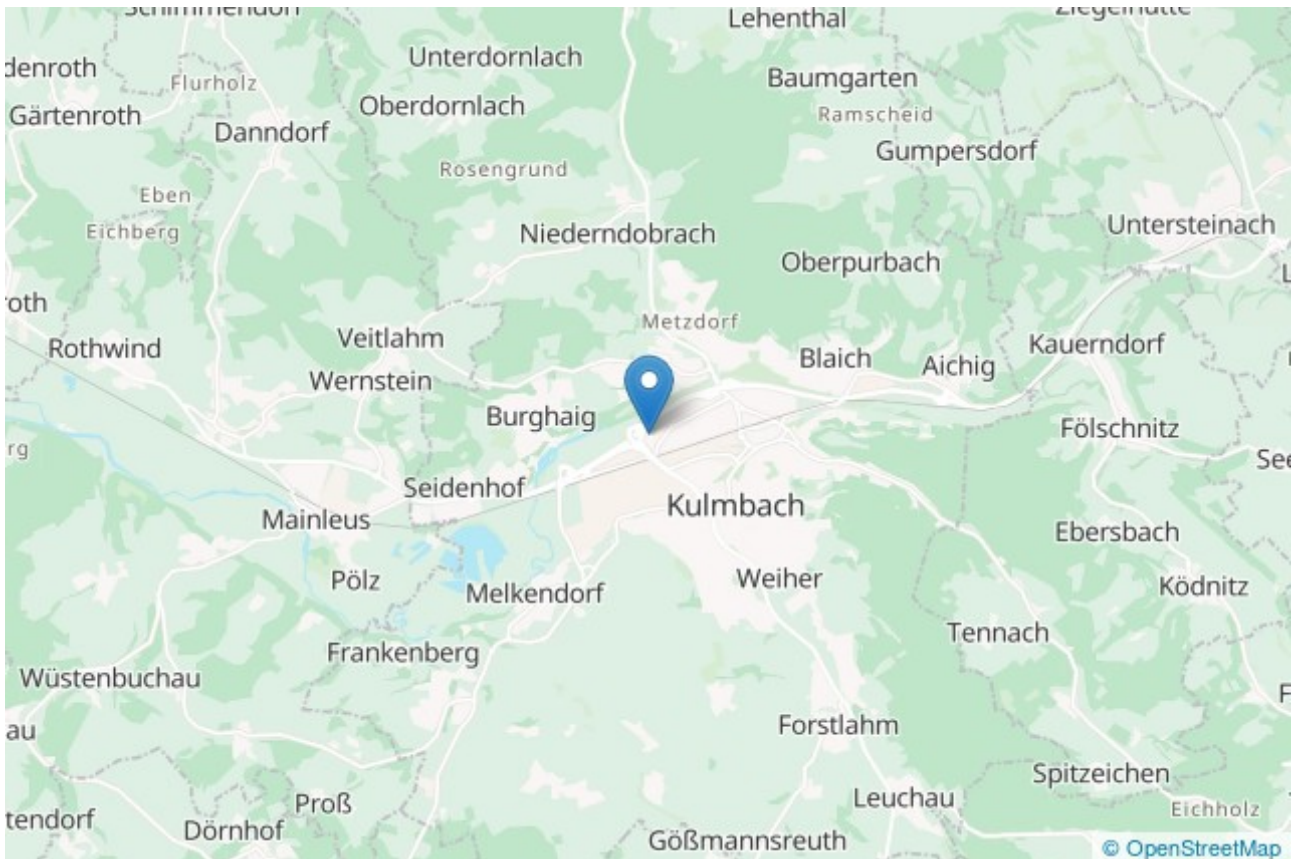
Endenergieverbrauch	51,40 kWh/(m ² *a)
Endenergieverbrauch-Strom	9,80 kWh/(m ² *a)
Endenergieverbrauch-Wärme	49,20 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Gültig bis	10.07.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Oliver Nitschke
Telefon	+49 174 609 5024
E-Mail	nitschke@hallenpool.com

Lage und Umgebung

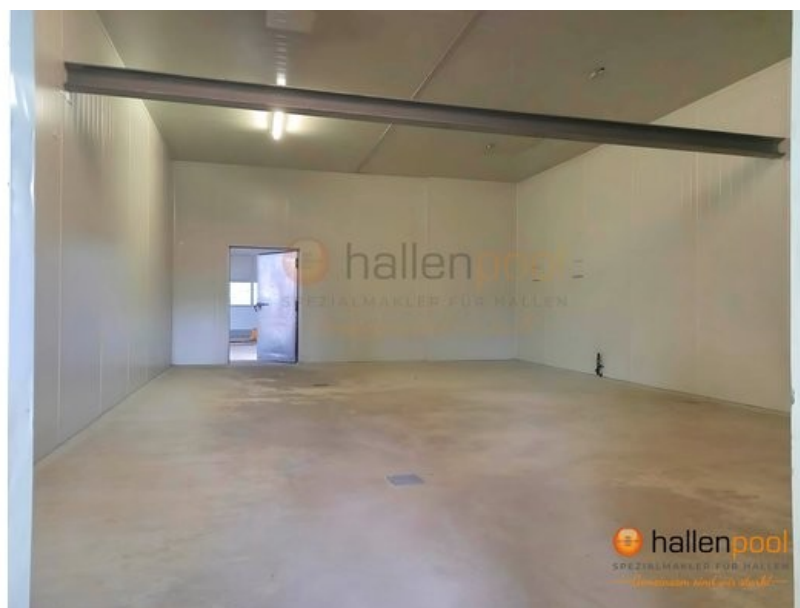
95326 Kulmbach







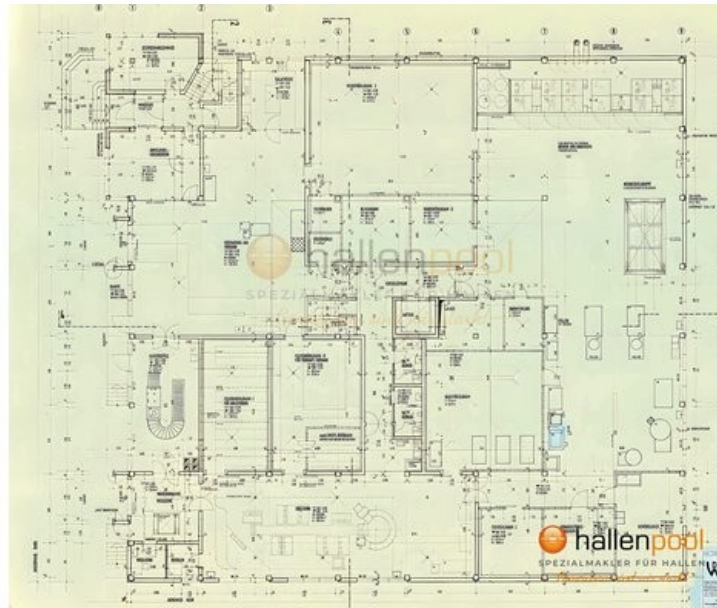




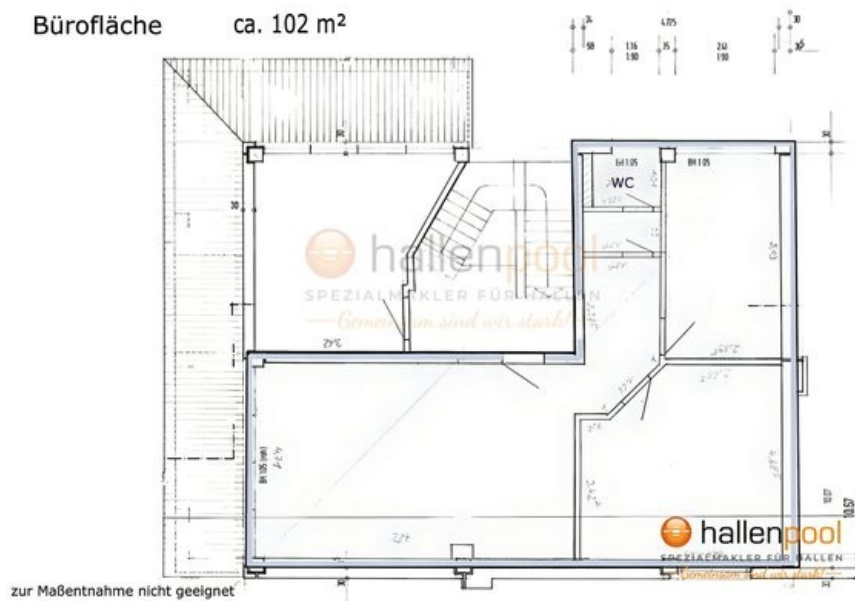




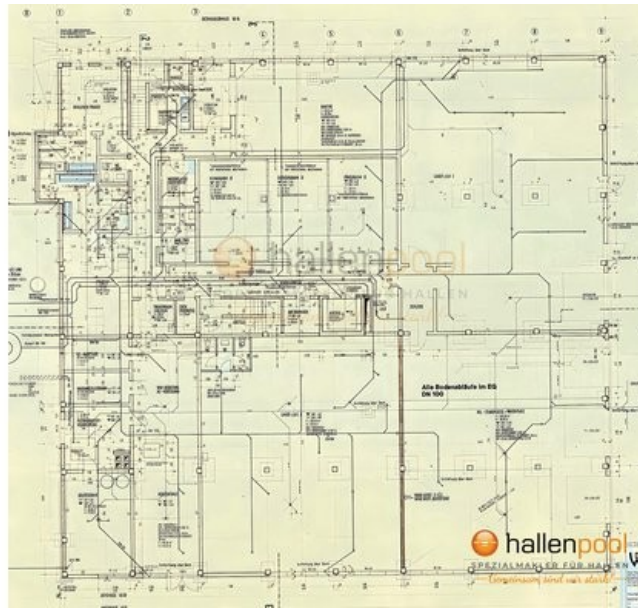




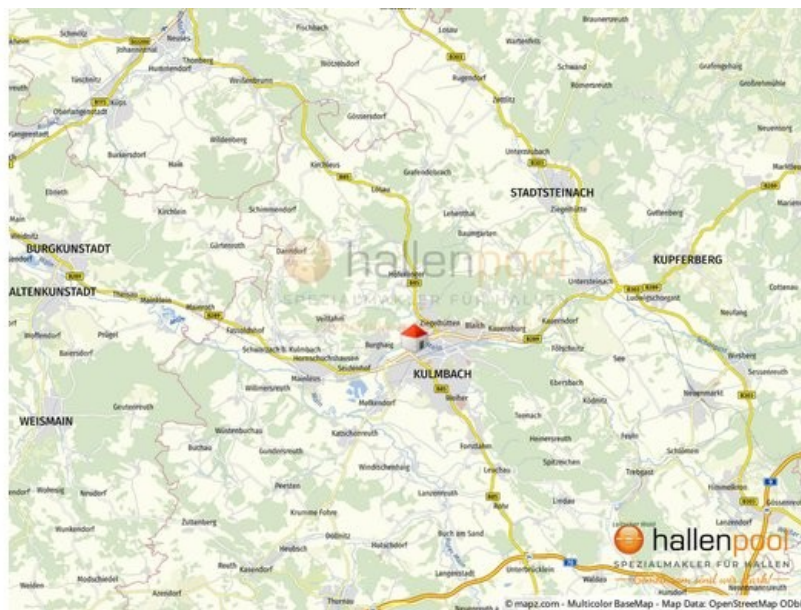
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG



Lageplan