



**Immobilien-Exposé**

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

**Objekt-Nr.:  
ON567**

# Halle/Lager/Produktion zum Kauf

in 95326 Kulmbach



## Details

Rampe

Gewerbliche Nutzung möglich

Nutzfläche (ca.)

**2.158 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**2.158 m<sup>2</sup>**

Lagerfläche (ca.)

**2.056 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**102 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**5.372 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**22**

Hallenhöhe (ca. in m)

**4.05**

Baujahr

**1991**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**22**

Zustand

**gepflegt**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine ehemalige Großmetzgerei, die sich als ein vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt in Kulmbach präsentiert. Auf einem großzügigen Grundstück von 5372 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Objekt mit einer Gesamtfläche von 2158 m<sup>2</sup>, inklusive 2056 m<sup>2</sup> Lager- und Produktionsfläche sowie 102 m<sup>2</sup> 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.

## 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/>

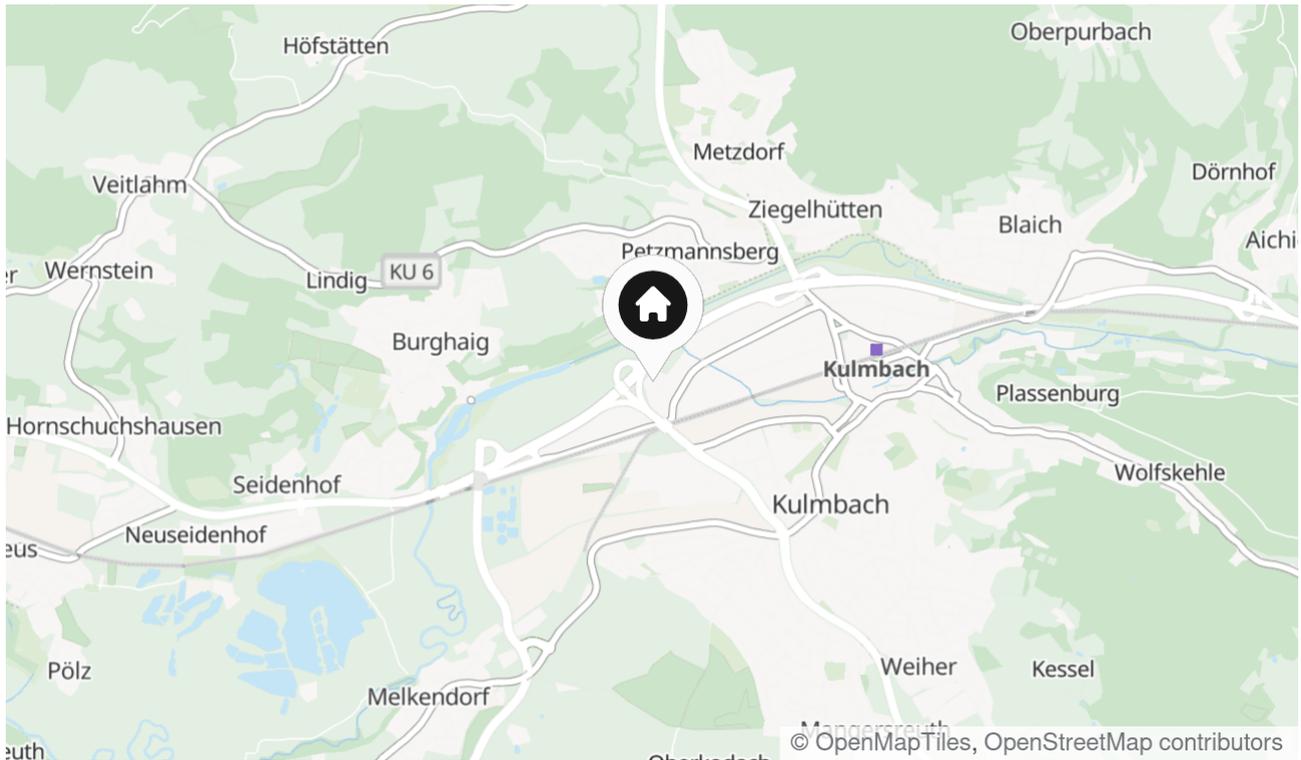
## Lage & Umgebung

95326 Kulmbach

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**51,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergieverbrauch-Strom

**9,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergieverbrauch-Wärme

**49,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Gültig bis

**10.07.2033**



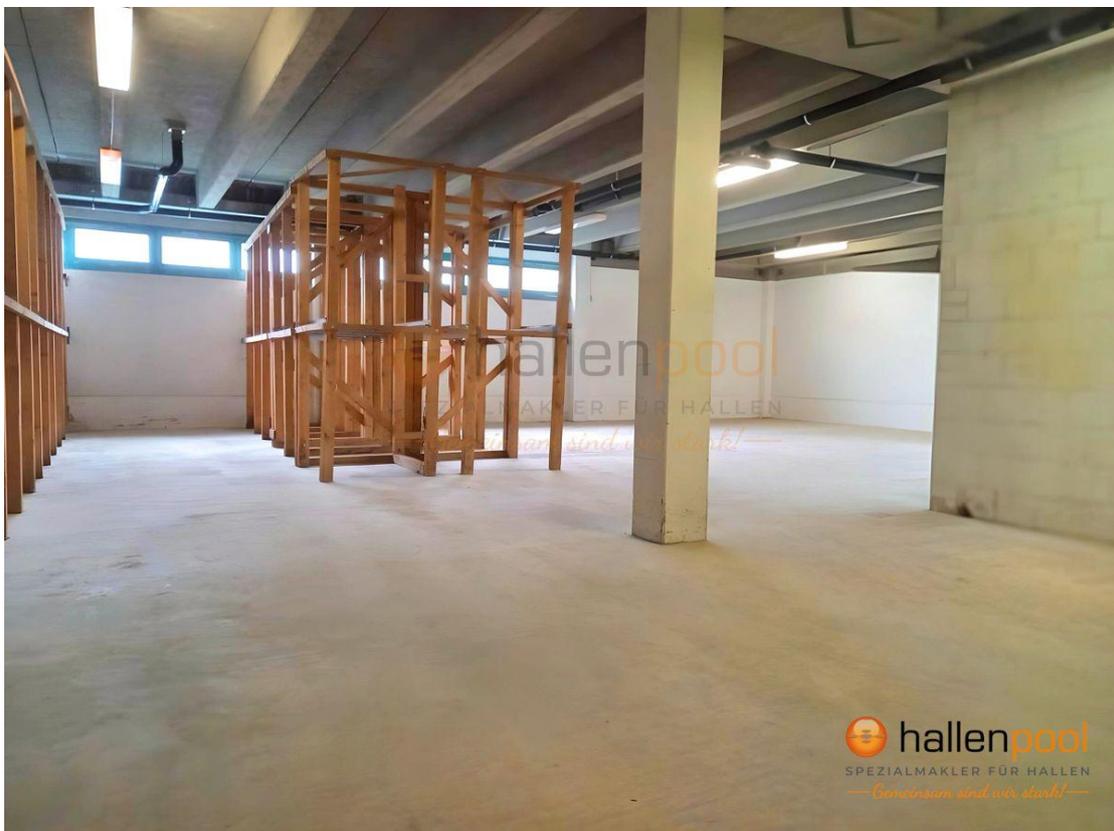




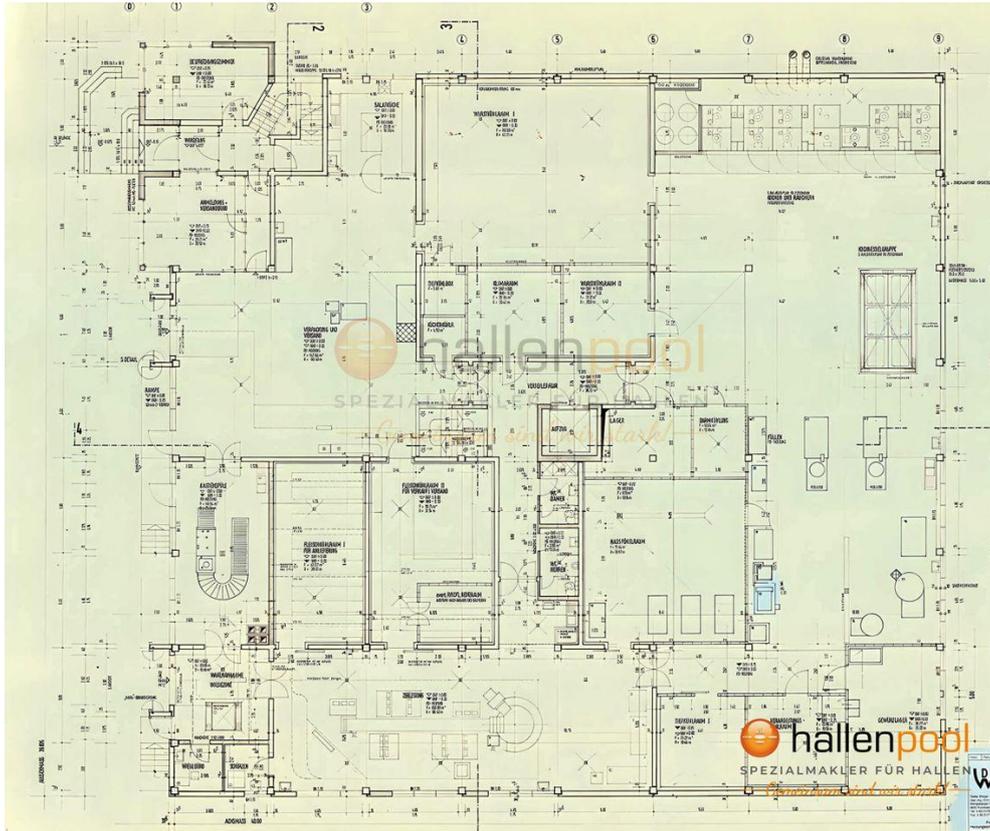






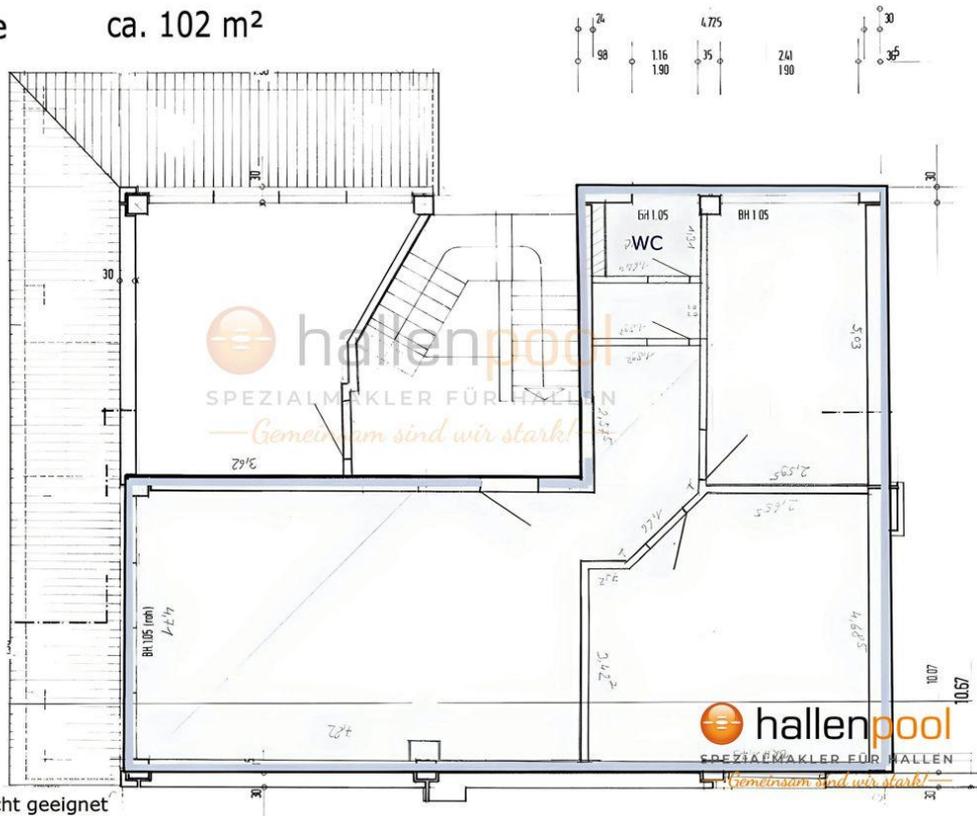






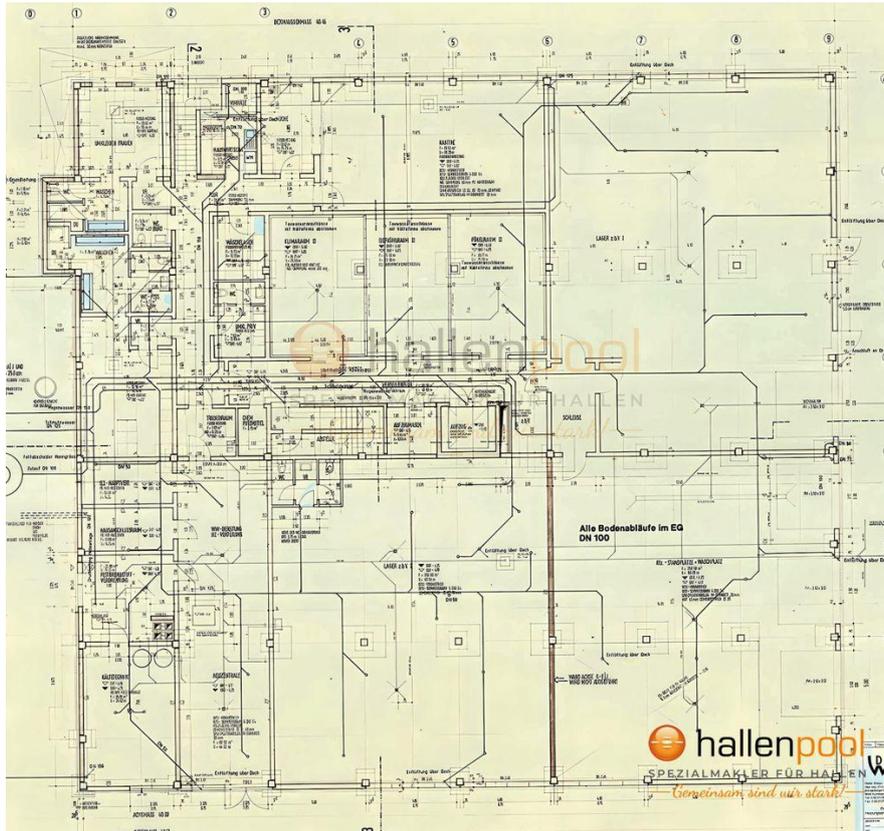
Grundriss EG

Bürofläche ca. 102 m<sup>2</sup>

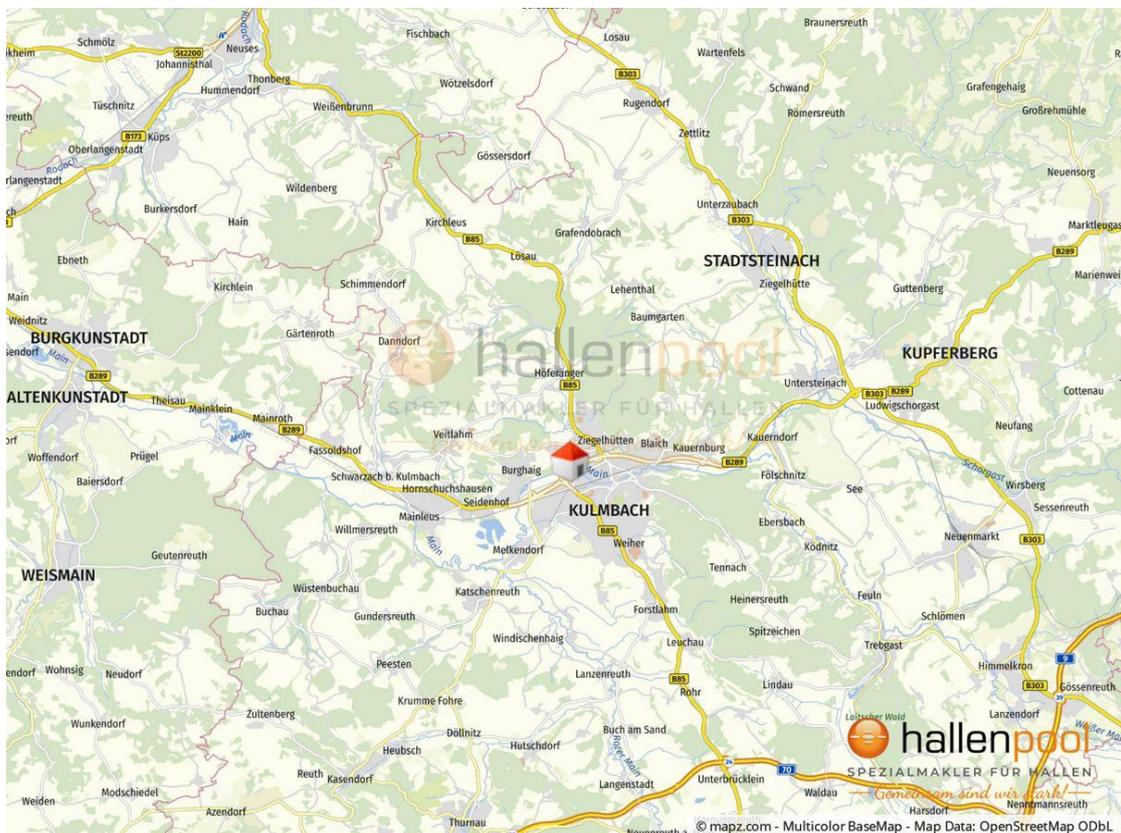


zur Maßentnahme nicht geeignet

Grundriss OG



Grundriss UG



Lageplan

## 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)

