



Immobilienexposé  
**Flexibel nutzbare Lager- und Produktionshalle  
mit Freifläche und PV-Anlage**

**\*PROVISIONSFREI\***

Objekt-Nr.:  
ON631





## Halle/Lager/Produktion zur Miete


Flexibel nutzbare Lager- und Produktionshalle mit Freifläche und PV-Anlage

**\*PROVISIONSFREI\***

**Miete zzgl. NK**  
Preis auf Anfrage

 **9.748 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **120 m<sup>2</sup>**  
Bürofläche (ca.)

 **3.120 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **3.120 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche (ca.)

 **1980**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	Preis auf Anfrage
	Nebenkosten	1.500 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** ON631

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	10
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	10

<b>Weitere Flächen</b>	Nutzfläche (ca.)	3.120 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche (ca.)	3.120 m <sup>2</sup>
	Lagerfläche (ca.)	2.850 m <sup>2</sup>
	Freifläche (ca.)	500 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	9.748 m <sup>2</sup>
	Hallenhöhe (ca. in m)	3.80

**Weitere Informationen** verfügbar ab nach Absprache

	Provisionspflichtig	Nein
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1980
	Zustand	teil/vollsanziert
<b>Sonstige</b>	Gewerbliche Nutzung möglich	Ja

## Beschreibung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie bietet optimale Bedingungen für Lager- oder Produktionszwecke. Die Immobilie umfasst zwei Hallen mit einer Gesamtfläche von 3.120 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 2.850 m<sup>2</sup> Lager- und Produktionsfläche, ca. 120 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 150 m<sup>2</sup> Nebenflächen, darunter Sozialräume. Das gesamte Grundstück erstreckt sich über 9.748 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich eine Freifläche von ca. 500 m<sup>2</sup>.

Dank der ebenerdigen Anlieferung und zwei großen Rolltoren mit Zahlencode-Zugang ist die Ein- und Auslagerung von Waren besonders komfortabel. Die Rolltore haben die Maße 4,32 m x 3,78 m und 4,19 m x 2,97 m, sodass auch größere Lieferungen problemlos abgewickelt werden können.

Die Immobilie wurde im Jahr 2023 einer umfassenden Dachsanierung unterzogen und ist somit auf dem neuesten Stand. Die multifunktionale Nutzungsmöglichkeit und die befahrbare Halle machen diese Immobilie zu einer idealen Wahl für verschiedenste Gewerbetreibende.

## Ausstattung

- Gesamtfläche: 3.120 m<sup>2</sup>, davon 2.850 m<sup>2</sup> Lager- und Produktionsfläche, ca. 120 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 150 m<sup>2</sup> Nebenflächen (Sozialräume).
- Grundstücksfläche: 9.748 m<sup>2</sup> mit ca. 500 m<sup>2</sup> Freifläche.
- Anlieferung: Ebenerdig.
- Rolltore: Zwei Rolltore mit Zahlencode (Maße: 4,32 m x 3,78 m und 4,19 m x 2,97 m).
- Dachsanierung: Modernisiert im Jahr 2023.
- Beleuchtung: LED-Beleuchtung in der Halle.
- Sanitäreinrichtungen: Ausgestattet mit WC.
- Starkstrom: Vorhanden.
- Halle: Teilweise freitragend, ebenerdig und mit Stapler befahrbar.
- Bürofläche: 120 m<sup>2</sup>, ideal für administrative Tätigkeiten.

Diese Immobilie bietet alles, was für einen reibungslosen Betrieb notwendig ist, und eignet sich hervorragend für Unternehmen, die eine flexible und moderne Lager- oder Produktionsfläche suchen.

## Lage

Das Objekt liegt in einem gut erreichbaren Nebenort von Kulmbach und bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Wirtschaftszentren. Die nahegelegene Bundesstraße B85 und die Autobahn A70 ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von der Nähe zu Kulmbach, einer Stadt mit einer stabilen wirtschaftlichen Umgebung und einem wachsenden Netzwerk an Unternehmen. Dies eröffnet zahlreiche Synergien und Kooperationsmöglichkeiten für Ihr Gewerbe.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Dienstleistungen, die den betrieblichen Alltag erleichtern. Dazu zählen Speditionen, Werkstätten und gastronomische Einrichtungen. Die Region ist zudem bekannt für ihre hohe Lebensqualität, was auch für Ihre Mitarbeiter von Vorteil ist. Attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgen für eine gute Work-Life-Balance.

Nutzen Sie die strategisch günstige Lage unserer Lagerhalle in der Nähe von Kulmbach und profitieren Sie von den vielfältigen Vorteilen, die dieser Standort für Ihr Gewerbe bereithält.

## 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/>

Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden USt.

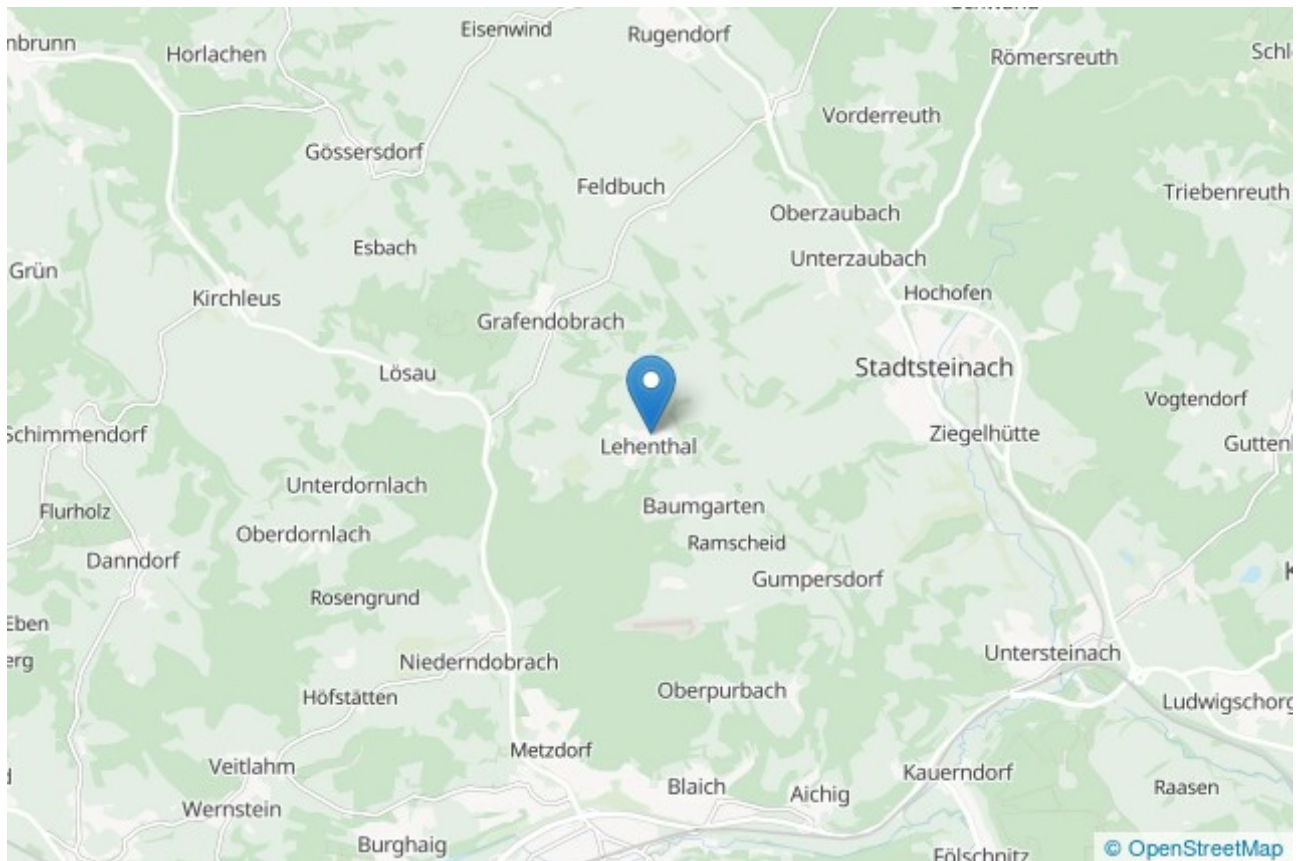
Ein Energieausweis wird gerade erstellt und liegt spätestens bei der Besichtigung vor.

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

95326 Kulmbach



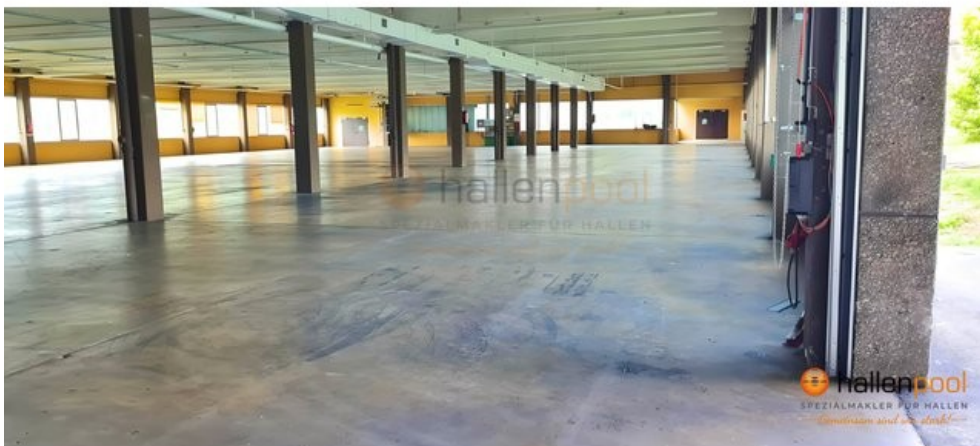




IMG\_8942-fotor-202409051562 (1)













Grundriss