

Exposé

Produktion in Ruhla

Provisionsfrei Industrie- und Logistikstandort in Ruhla – Produktionshalle mit Büro- und Sozialtrakt



Objekt-Nr. OM-312356

Produktion

Vermietung: **4 € + NK**

Telefon: 0176 45703807

Marienstr 40
99842 Ruhla
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	3.624,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Gesamtfläche	1.566,00 m²
Energieträger	Gas	Lager-/Prod.fläches	1.566,00 m²
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde im Jahr 2024 teilweise umgebaut und modernisiert; kleinere optische Mängel an der Außenfassade werden voraussichtlich anfang 2026 ausgebessert. Auf einigen Bildern ist teilweise noch der Zustand vor dem Umbau zu sehen (leere Hallenflächen), da diese Bereiche inzwischen wieder von Mietern genutzt werden.

Zur Vermietung steht ein gepflegter Industrie-Standort in 99842 Ruhla (Thüringen), bestehend aus einer großzügigen Produktions- und Lagerhalle mit mehreren Anbauten sowie einem zweigeschossigen Büro- und Sozialtrakt. Das Objekt eignet sich ideal für Produktion, Montage, Lager, Logistik oder Servicebetriebe und kann flexibel auf unterschiedliche Nutzungskonzepte angepasst werden.

Die Liegenschaft verfügt über eine gesamte vermietbare Nutzfläche von ca. 1.566 m² bei einer Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 1.777 m². Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.624 m² und bietet großzügige Außenflächen mit Zufahrt für LKW sowie Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren teilweise modernisiert. Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute technische Ausstattung mit leistungsstarkem Stromanschluss, epoxidharzbeschichteten Hallenböden, Druckluft-Ringleitung und umfangreicher moderner Videoüberwachung. Der Standort eignet sich sowohl für produzierende Unternehmen als auch für logistiknahe Nutzungen mit angeschlossenem Bürobereich.

Flächen

- Gesamte vermietbare Nutzfläche (intern maßgeblich): ca. 1.566 m²
- Gesamt-Bruttogeschossfläche (BGF) Gebäude: ca. 1.777 m²
- Grundstücksfläche: ca. 3.624 m²
- Hallen- und Produktionsflächen: ca. 1.170 m² (Schätzung)
- Büro- und Sozialflächen: ca. 396 m² (über 2 Etagen)
- ca. 15–20 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Flexible Hallenaufteilungen (Produktion, Lager, Versand, Montage)

Ausstattung

Hallen- und Produktionsbereich:

- Deckenhöhe ca. 4,5–4,9 m
- Epoxidharzbeschichtete Böden, für industrielle Nutzung geeignet
- Mehrere Hallensegmente / Anbauhallen, separat nutzbar und abschließbar, individuell beheizbar (z.B. Lager / Produktion)
- Mehrere ebenerdige Sektionaltore (Andienung auch für 40-t-LKW geeignet)
- LKW-Zufahrt und Rangierflächen auf dem Grundstück
- Hallenheizung (warme Halle), Umluftgeräte
- Ringleitung für Druckluft (Kompressoren durch Mieter zu stellen)
- Zahlreiche Starkstromanschlüsse
- Zusätzlich abgetrennter, leicht abgesenkter Hallenbereich, ideal für Montage- und Handarbeitsplätze
- Stromanschluss mit hoher Leistung (ca. 200 kW)

Büro- und Sozialtrakt:

- Zweigeschossiger Bürobereich mit mehreren Büros und Besprechungsraum
- Aufenthalts- / Pausenräume mit Teeküche
- Sanitäranlagen / WCs
- Umfangreiche EDV-Verkabelung (z. B. CAT-7)
- Separater Prüf- oder Messraum (Montageleiter Büro), mit extra Klimaanlage

Sicherheit und Infrastruktur:

- Umfangreiche Videoüberwachung des Hallenbereichs (hochauflösende Kameras, Fernzugriff möglich)
- Regenwasserzisterne (ca. 10.000 l) zur Nutzung für WC-Spülungen
- Perspektivisch geplanter Glasfaseranschluss 2026
- Geplante Photovoltaikanlage mit Option auf vergünstigten Mieterstrom (nach Absprache)
- Möbel die auf den Bildern abgebildet sind können übernommen werden auf Wunsch

Lage

Der Standort befindet sich in Ruhla im Wartburgkreis. Die Anbindung an die Autobahn A4 (Anschlussstelle Sättelstädt) ist in ca. 15-20 Fahrminuten erreichbar. Von dort bestehen gute Verbindungen in Richtung Eisenach, Erfurt und Kassel.

Im näheren Umfeld befinden sich Supermarkt, Bäcker, Fleischer, Apotheke und weitere Versorgungseinrichtungen. Zwei Bushaltestellen mit Anbindung an das Umland ist in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der Standort verbindet somit eine ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	75,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	24,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie

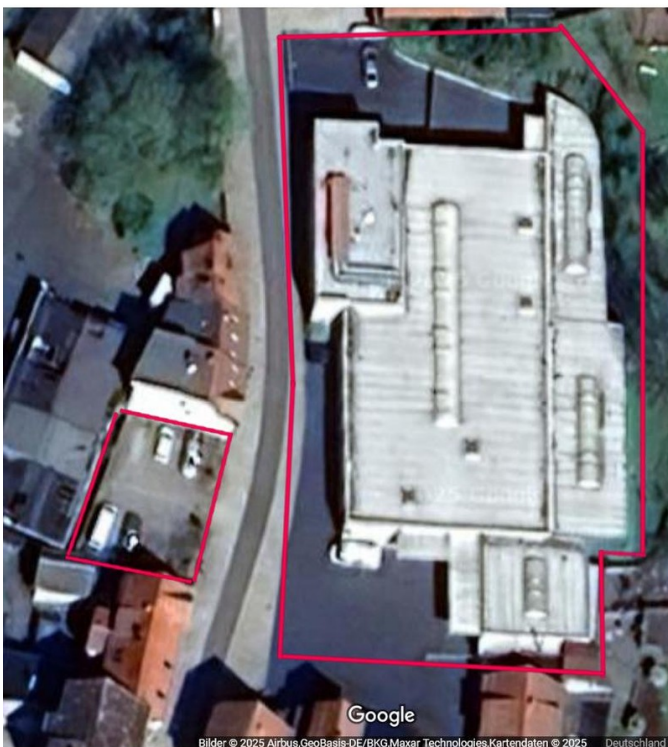


Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht Ladezone 1 von 2



Objekt Lage

Exposé - Galerie



OG Büro 3 + Meetingraum



OG Büro 1 Chef

Exposé - Galerie



OG Büro 1 Chef



OG Büro 2

Exposé - Galerie



Haupthalle 1 Ansicht



Haupthalle 2 Ansicht

Exposé - Galerie



Haupthalle 3 Ansicht



Haupthalle 3, Montage Bereich

Exposé - Galerie



Anbau Rechts

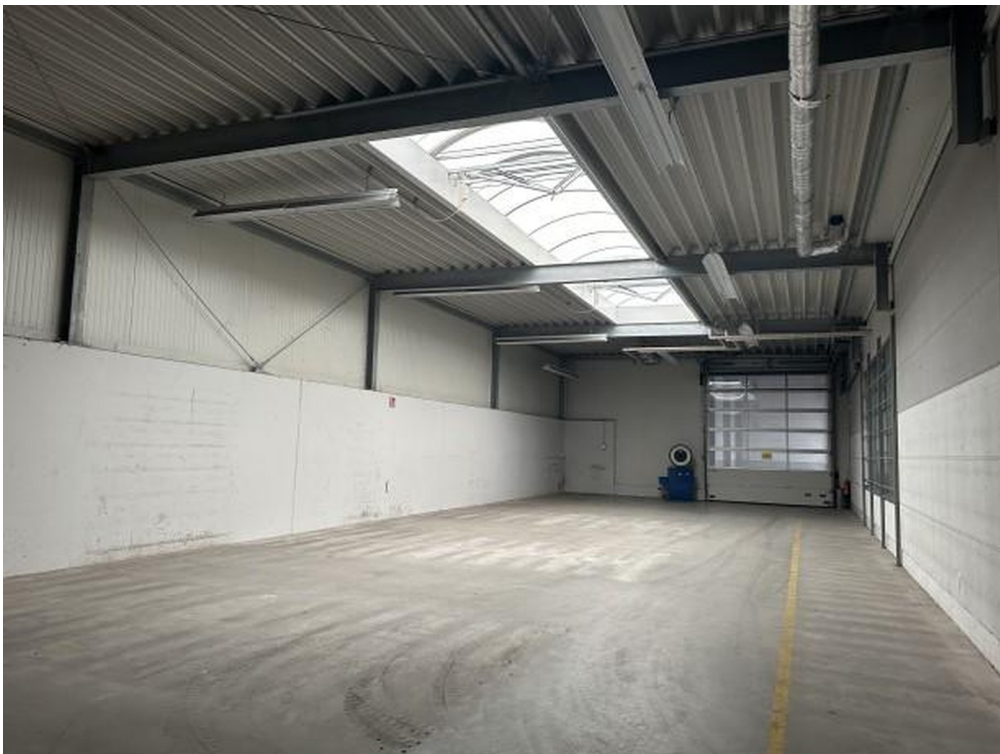


Anbau Rechts

Exposé - Galerie



Anbau Mitte



Anbau Mitte

Exposé - Galerie



Anbau Links



Haupthalle Nebenraum,nach Umba

Exposé - Galerie



Haupthalle Nebenraum



Eingang



EG Teeküche + Pausenraum

Exposé - Galerie



OG Küche



OG kleines WC Büro



EG Sanitär

Exposé - Galerie



weitere Parkplätze