

# Exposé

## Produktion in Ruhla

**Industrie-/Logistikstandort mit Büro- und Sozialflächen |  
6.000 € Kalt | 3,83 €/m<sup>2</sup> | 3D-Scan**



Objekt-Nr. OM-312356

### Produktion

Vermietung: **4 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Ewer  
Telefon: 0176 45703807

Marienstr 40  
99842 Ruhla  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	3.624,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Gesamtfläche	1.566,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Lager-/Prod.fläches	1.566,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Kurzbeschreibung

Ein Teil des 3D-Rundgangs ist bereits vorab einsehbar. Der vollständige 3D-Scan des gesamten Objekts wird bei ernsthaftem Interesse nach Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt. Ein sehr umfangreiches Exposé mit weiterführenden Objektinformationen, Flächen, Ausstattungsmerkmalen und Bildmaterial erhalten Sie ebenfalls auf Anfrage. Bitte übermitteln Sie bei Anfragen möglichst vollständige Kontaktdaten wie Name, Firma, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Nutzungsart und gewünschten Flächenbedarf. Video- und Rundganglinks werden im Exposé zusätzlich als Direktlinks angegeben; ergänzend können QR-Codes für den mobilen Abruf genutzt werden.

### Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein gepflegter und vielseitig nutzbarer Industrie- und Logistikstandort in 99842 Ruhla mit ca. 1.566 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem ca. 3.624 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die monatliche Kaltmiete beträgt 6.000 €, entsprechend ca. 3,83 €/m<sup>2</sup>.

Ein Teil des 3D-Rundgangs ist bereits vorab einsehbar. Der vollständige 3D-Scan des Objekts wird bei ernsthaftem Interesse nach Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt. Ein sehr umfangreiches Exposé mit zusätzlichen Informationen, Bildern und Objektunterlagen erhalten Sie ebenfalls auf Anfrage. Bitte senden Sie bei Anfragen nach Möglichkeit vollständige Angaben zu Name, Firma, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Nutzungsart und gewünschtem Flächenbedarf. Drohnenvideo und Teilansicht des 3D-Rundgangs werden im Exposé zusätzlich bequem per Direktlink eingebunden; ergänzend stehen QR-Codes für den mobilen Abruf zur Verfügung.

Das Objekt eignet sich ideal für Produktion, Montage, Lager, Versand, Logistik, Werkstattnutzung oder betriebsnahe Verwaltung. Die Liegenschaft verfügt über eine funktionale Flächenstruktur mit Hallen-, Lager-, Büro- und Sozialbereichen und bietet dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Gewerbebetriebe.

Herzstück ist die Haupthalle mit angeschlossenem Büro- und Sozialtrakt sowie weiteren funktional angebotenen Hallen- und Nebenflächen. Dadurch lassen sich Produktions-, Lager-, Versand- und Verladeprozesse effizient organisieren. Mehrere Bereiche können je nach Nutzungskonzept separat oder kombiniert verwendet werden.

Das Gebäude präsentiert sich gepflegt und kann nach Mieterwunsch in Teilen angepasst oder renoviert werden. Damit ist das Objekt sowohl für kurzfristige Nutzungen als auch für langfristig geplante betriebliche Konzepte attraktiv.

Besonders hervorzuheben ist die für Gewerbenutzer sehr interessante technische und funktionale Ausstattung: ebenerdige Andienung, LKW-Zufahrt, Rangiermöglichkeiten, leistungsstarker Stromanschluss, Starkstrom, Druckluftsystem, Hallenflächen mit guter Nutzbarkeit, Büro- und Sozialräume sowie eine moderne digitale Objektpräsentation.

## Ausstattung

Hallen- und Produktionsbereich:

- Glasfaser Internet (mitte 2026)
- Deckenhöhe ca. 4,5–4,9 m
- Epoxidharzbeschichtete Böden, für industrielle Nutzung geeignet
- Mehrere Hallensegmente / Anbauhallen, separat nutzbar und abschließbar, individuell beheizbar ( zb. 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
- Sanitäreanlagen / 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

## Sonstiges

Hinweis für Anfragen: Bitte bei Anfragen möglichst vollständige Angaben übermitteln: Name, Firma, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Branche / Nutzungsart, gewünschter Flächenbedarf und geplanter Nutzungsbeginn.

## 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/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

### Objekt-Links direkt per QR-Code öffnen

Einfach mit der Smartphone-Kamera scannen



Tipp: QR-Code mit der Kamera-App oder einer QR-Scanner-App öffnen

#### **Alternative am Handy:**

Bild oder Screenshot öffnen und den QR-Code direkt aus dem Foto scannen. Je nach Gerät einfach QR-/Lens-Symbol nutzen oder den Code im Bild antippen bzw. länger drücken.

QR Links

# Exposé - Galerie



Außenansicht Ladezone 2/2

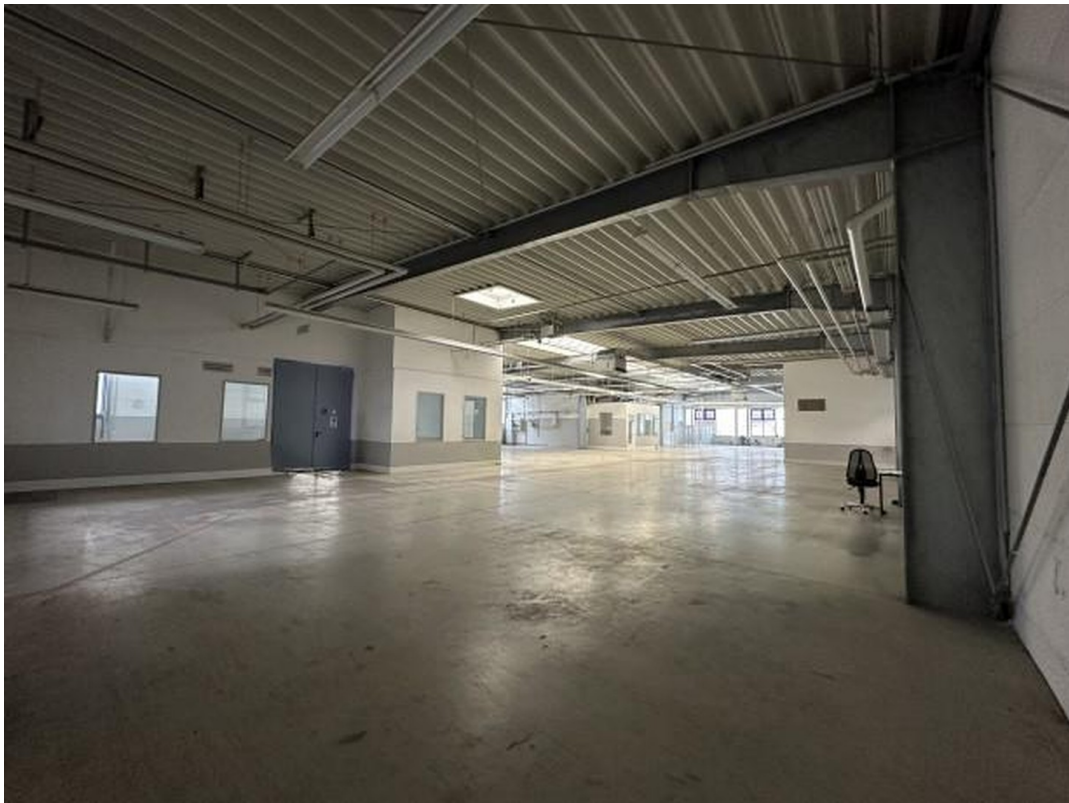


Außenansicht Ladezone 1 von 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Haupthalle

# Exposé - Galerie



Haupthalle



Haupthalle

# Exposé - Galerie



Haupthalle (Montage Bereich)



Anbau 1 (Mitte hinten)

# Exposé - Galerie



Anbau 1 (Mitte hinten)



Anbau 2 (Rechts)

# Exposé - Galerie



Anbau 3 (Links hinten)



OG Büro 1 Chef

# Exposé - Galerie



OG Büro 1 Chef



OG Sekretariat

# Exposé - Galerie



OG Buchhaltung



OG Meetingraum

# Exposé - Galerie



EG Büro 1/2



EG Teeküche 1/2 + Pausenraum

# Exposé - Galerie



weitere Parkplätze