

# Exposé

Halle in Kämpfelbach

**Gewerbehalle, Bauplatz und Wohnhaus auf großzügigem Grundstück in idyllischer Lage von Kämpfelbach**



Objekt-Nr. OM-377128

**Halle**

Verkauf: **1.999.000 €**

75236 Kämpfelbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche	6.330,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.210,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Lager-/Prod.fläches	1.050,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Garagen	4
Zustand	gepflegt	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\* provisionsfrei / ohne Maklergebühr \*

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Anwesen, bestehend aus einer Gewerbehalle mit Bauplatz und einem gepflegten Wohnhaus, eingebettet in ein großzügiges Gesamtgrundstück mit ca. 6.330 m<sup>2</sup> Fläche.

Gewerbehalle mit vielseitigem Nutzungspotenzial:

Die zweigeschossige Gewerbehalle (Baujahr 1964) bietet eine Nutzfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup>. Die obere Etage ist aktuell vermietet, während die untere Etage leer steht und vielfältig nutzbar ist.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- eine großzügige Laderampe für bequemes Be- und Entladen
- zahlreiche Parkmöglichkeiten direkt vor der Halle
- massive Bauweise und gute Erreichbarkeit im Gewerbegebiet

Des Weiteren stehen noch drei Fertiggaragen zur Verfügung.

Wohnhaus mit Terrassen in ruhiger Lage:

Auf einem separaten angrenzenden Grundstück befindet sich das 1997 erbaute Wohnhaus mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und einen sehr gepflegten Zustand.

Die Ausstattung umfasst:

- vier geräumige Zimmer
- eine Einbauküche
- ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC
- eine geräumige Garage mit 48 m<sup>2</sup>
- ein vollunterkellerter Bereich bietet u.a. 3 große Räume (jeweils über 25 m<sup>2</sup>)

Weitere Bebauungsmöglichkeiten & flexible Nutzung:

Der zwischen Gewerbehalle und Wohnhaus liegende Bauplatz bietet gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Verkauf erfolgt bevorzugt als Gesamtpaket. Ideal für Selbstnutzer mit Gewerbeamptionen oder Familienbetriebe, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein Erwerb der Anwesen ist auch separat möglich.

## **Lage**

Die beiden Anwesen liegen nebeneinander im Gewerbegebiet von Bilfingen, idyllisch am Kämpfelbach und umgeben von viel Grün. Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar, Karlsruhe liegt nur ca. 20 km entfernt.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	2,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	83,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

