

# Exposé

## Halle in Kaiserslautern

### Attraktive Gewerbehalle mit Büro, Wohnung & PV-Anlage in Kaiserslautern



Objekt-Nr. OM-405474

#### Halle

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Hertzler

67657 Kaiserslautern  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2002	Gesamtfläche	2.473,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.473,00 m <sup>2</sup>	Lager-/Prod.fläches	802,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von Kaiserslautern: im Gewerbegebiet Nord-Ost, nur wenige Sekunden von der Autobahnauffahrt zur A6/A63 entfernt. Die Kombination aus direkter Verkehrsanbindung, großzügigem Grundstück und vielseitiger Nutzbarkeit verleiht diesem Objekt eine seltene Marktstellung. Auf dem rund 2.473 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen eine moderne Produktionshalle, Büro- und Sozialräume sowie zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung.

Das Gebäude wurde 2002 in solider Mischbauweise errichtet und laufend instand gehalten. Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg als Zimmerei- und Dachdeckereibetrieb genutzt und ist entsprechend für handwerkliche Tätigkeiten, Materialbearbeitung und lagerintensive Arbeitsprozesse hervorragend vorbereitet. Die Hallenstruktur, die funktionale Raumaufteilung und die großzügigen Außenflächen zeigen deutlich, dass das Objekt bereits erfolgreich für anspruchsvolle Gewerkezwecke eingesetzt wurde. Damit eignet es sich ideal für Handwerks- und Produktionsbetriebe, die auf belastbare Flächen und klare Abläufe angewiesen sind.

Der Bürobereich ist erhöht angeordnet und bietet einen direkten Blick über die gesamte Halle – eine Lösung, die sich in der früheren Nutzung als sehr praktisch erwiesen hat. Die angeschlossenen Sozialräume im Erdgeschoss bieten Aufenthalts- und Sanitärfächen für Mitarbeiter. Ergänzend zur Haupthalle verfügt die Immobilie über ein großes, offenes Holzlager mit rund 280 m<sup>2</sup>, das flexibel für Lager- und Materialzwecke genutzt werden kann. Die weitläufigen Außenflächen sind größtenteils betoniert und bieten optimale Bedingungen für innerbetrieblichen Verkehr, Abstellflächen und Rangiermöglichkeiten.

Technisch ist das Objekt vollständig erschlossen und solide ausgestattet. Neben Strom- und Wasseranschluss stehen eine Flüssiggas-Brennwertheizung, ein Regenwassertank sowie eine Sammelgrube zur Verfügung. Auf dem Dach befinden sich zwei Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 42 kWp, die einen zusätzlichen wirtschaftlichen Nutzen bieten. Eine integrierte Betriebsleiterwohnung mit rund 80 m<sup>2</sup> erweitert das Nutzungsspektrum.

Durch die Kombination aus Hallenfläche, Büro- und Sozialbereichen, zusätzlichem Lagerraum, integrierter Wohnung und Photovoltaikanlagen bietet dieses Objekt eine seltene Gesamtstruktur. Die hervorragende Lage, die solide Bausubstanz und die praxiserprobte Nutzung machen die Immobilie zu einer attraktiven Option für Handwerksbetriebe, produzierende Unternehmen, Logistik- oder Lagerbetriebe sowie für Investoren, die einen flexiblen und sofort einsetzbaren Gewerbestandort suchen.

## Ausstattung

Die Gewerbeimmobilie verfügt über eine vielseitige und praxisorientierte Ausstattung, die sich für eine breite Palette gewerblicher Nutzungen eignet. Die 2002 errichtete Produktionshalle bietet mit ihrem belastbaren Betonboden, der großzügigen Grundfläche und der klaren Raumstruktur ideale Voraussetzungen für Handwerks-, Produktions- oder Lagerbetriebe. Ein separater Lagerbereich sowie ein offenes Holzlager mit rund 280 m<sup>2</sup> ergänzen die Hauptflächen und schaffen zusätzlichen Stauraum für Materialien, Maschinen oder Fahrzeuge.

Der angeschlossene Bürotrakt ist funktional angeordnet und ermöglicht durch seine erhöhte Position einen direkten Blick über die gesamte Halle. Dies erleichtert die Organisation und bietet optimale Übersicht über den laufenden Betrieb. Sozial- und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter sind ebenfalls vorhanden, inklusive Sanitärbereichen und vorbereiteten Duschmöglichkeiten. Eine integrierte Betriebsleiterwohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitert das Nutzungsspektrum und kann flexibel eingesetzt werden.

Technisch ist das Objekt vollständig erschlossen und solide ausgestattet. Eine Flüssiggas-Brennwertheizung aus etwa 2013 sorgt für die Wärmeversorgung in Büro, Wohnung und Sozialbereichen. Zusätzlich stehen Strom- und Wasseranschluss, ein Regenwassertank sowie eine Sammelgrube zur Verfügung. Auf dem Dach befinden sich zwei Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 42 kWp, die einen wirtschaftlichen Zusatznutzen durch eigene Stromerzeugung bieten.

Die weitläufigen Außenflächen sind größtenteils betoniert und bieten ausreichend Stell- und Rangiermöglichkeiten für Fahrzeuge. Das Grundstück ist durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet und über ein stabiles Metalltor zugänglich, wodurch eine geordnete und sichere

Nutzung der Flächen gewährleistet wird. Die Kombination aus großzügiger Halle, funktionalen Nebenbereichen, integrierter Wohnung, PV-Anlagen und umfangreichen Außenflächen macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmen, die einen flexiblen, gut strukturierten und sofort einsatzbereiten Gewerbestandort suchen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich im etablierten Gewerbegebiet Nord-Ost von Kaiserslautern, einem der nachgefragtesten Wirtschaftsstandorte der Region. Die Lage überzeugt durch eine außerordentlich gute Verkehrsanbindung: Die Auffahrt zur A6 und A63 liegt nur rund eine Minute entfernt, wodurch eine direkte Erreichbarkeit in alle Richtungen gewährleistet ist. Ob Kaiserslautern, Rhein-Neckar-Region, Saarland oder Rhein-Main – die Anbindung ist ideal für Unternehmen mit Lieferverkehr, Kundenverkehr oder logistischen Anforderungen.

Trotz der schnellen Erreichbarkeit liegt das Grundstück in einer ruhigen Seitenlage des Gewerbegebiets. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Gewerbebetrieben, Handwerksunternehmen und landwirtschaftlichen Flächen. Durch die leicht erhöhte, freistehende Position bietet das Grundstück ein Höchstmaß an Privatsphäre, klare Zufahrtsmöglichkeiten und uneingeschränkte Nutzbarkeit der Außenflächen.

Der Standort zählt zu den wirtschaftlich stärksten Bereichen Kaiserslauterns. Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungseinrichtungen, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt liegt nur ca. 2 km entfernt, der Hauptbahnhof etwa 4 km. Auch für Mitarbeiter ist die Anbindung durch Buslinien in das Gewerbegebiet sehr gut gewährleistet.

Für Unternehmen mit regionalen und überregionalen Aktivitäten bietet die Lage einen deutlichen Standortvorteil. Die schnelle Autobahnanschluss, die gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten sowie die exponierte, ungestörte Position innerhalb des Gewerbegebiets schaffen optimale Voraussetzungen für einen reibungslosen und effizienten Betriebsablauf.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	6,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	166,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Holzlager



Halle Frontansicht

# Exposé - Galerie



Holzlager



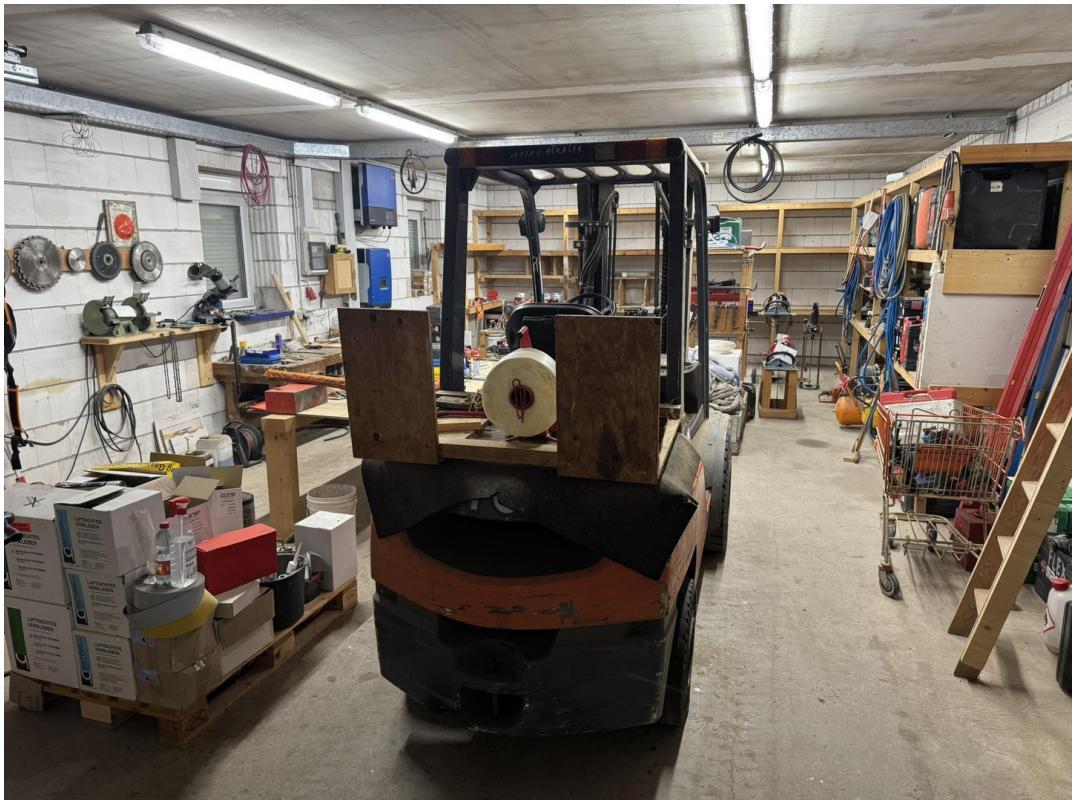
Halle mit Blick auf die Bürofl

# Exposé - Galerie



Blick aus der Halle

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum



WC/Aufenthaltstraum

# Exposé - Galerie



Umkleide/Aufenthaltsraum



sanitäre Anlage/Aufenthaltsraum

# Exposé - Galerie



Blick vom Büro



Blick vom Büro

# Exposé - Galerie

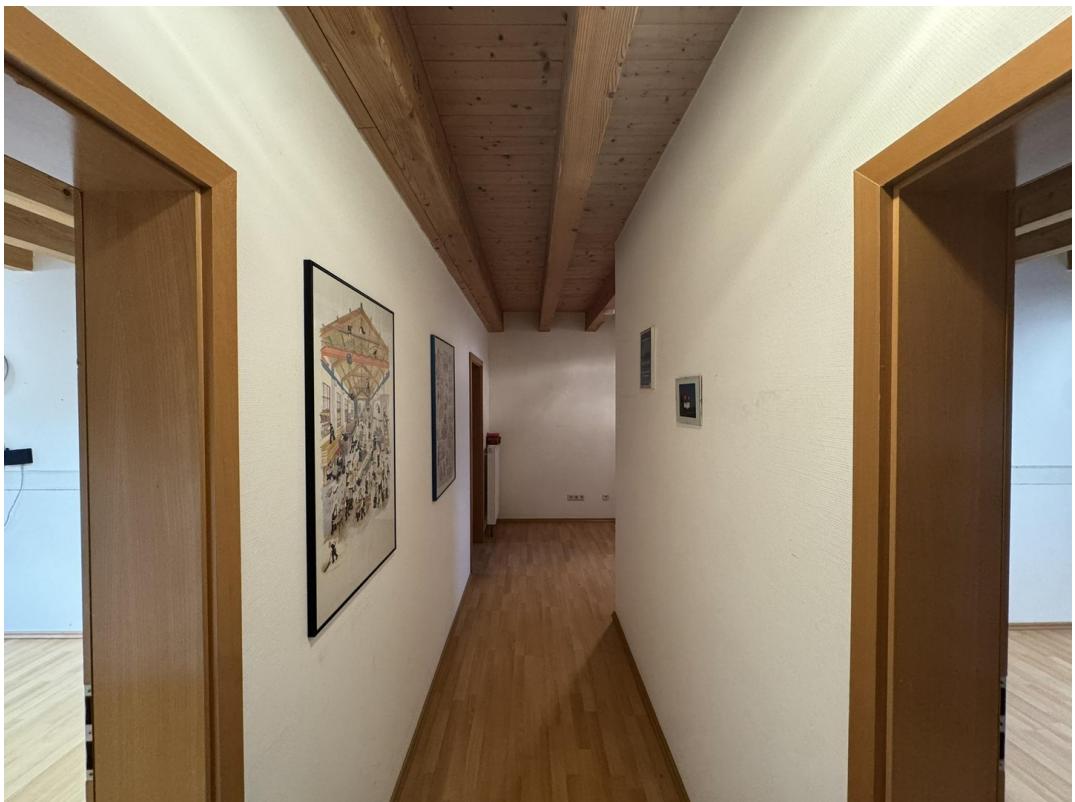


Büro 1

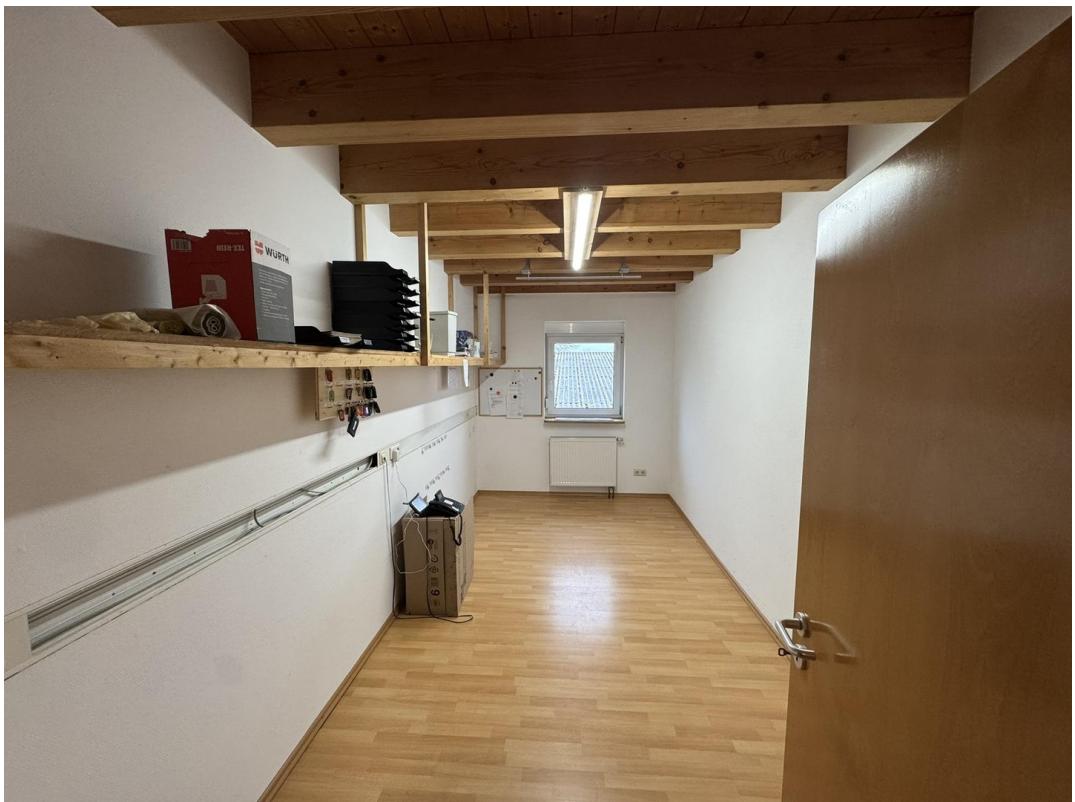


Büro 2

# Exposé - Galerie



Flur Büros



Büro 3

# Exposé - Galerie



WC/Flur Büros