

# Exposé

## Halle in Niederau

**Schöner Betriebsstandort Immobilie Büro Lager Versand  
Handel Verkauf Dresden Meißen**



Objekt-Nr. OM-406756

**Halle**

Verkauf: **489.000 €**

01689 Niederau  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	2.950,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	2.950,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Lager-/Prod.fläches	650,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Freifläche	2.950,00 m <sup>2</sup>
Zustand	nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Betriebsstandort mit Photovoltaik, Halle und Entwicklungspotenzial – Nähe Dresden

Du suchst keinen Raum. Du suchst einen Standort, der funktioniert, Kosten senkt und mit deinem Unternehmen wachsen kann. In Niederau, direkt neben Weinböhla und nur rund 20 Minuten bis Dresden-Neustadt, steht eine Gewerbeimmobilie, die genau das bietet: Substanz, Struktur und Zukunftsperspektive.

Flächen, die sofort nutzbar sind

Auf rund 2.950 m<sup>2</sup> Grundstück erwartet dich ein durchdacht aufgebauter Standort:

ca. 600 m<sup>2</sup> Hallenfläche für Lager, Produktion oder Logistik

zusätzliche Nebenflächen flexibel nutzbar

große Rampe mit Rolltor für reibungslose Anlieferung

breite LKW-Zufahrt direkt bis zur Halle

Die Immobilie ist gepflegt und sofort einsatzbereit – kein Sanierungsstau, kein unnötiger Umbau.

↘ Energie & Infrastruktur – ein echter Vorteil

Ein entscheidender Pluspunkt ist die vorhandene Energieversorgung:

Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

→ erwirtschaftet regelmäßig Überschüsse und senkt die laufenden Energiekosten spürbar

Wallbox sowie zusätzliche Stromanschlüsse im Außenbereich

→ ideal für E-Fahrzeuge, Fuhrparks oder zukünftige Nutzungskonzepte

Genaue Leistungs- und Ertragsdaten stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

Bürobereich – funktional und sofort nutzbar

Der Bürotrakt (ca. 100 m<sup>2</sup>) ist vollständig eingerichtet und bietet:

helle, freundliche Arbeitsräume

moderne Einbauküche

Damen- und Herren-WCs

Dusche

Alles gepflegt, funktional und ohne weiteren Aufwand nutzbar.

Außenbereich – Platz für Alltag und Wachstum

ca. 10 Stellplätze direkt am Objekt

großzügige Freiflächen für Lagerung oder Erweiterung

gepflegte Außenanlage mit Grünflächen und Aufenthaltsbereich

Pavillon mit Terrasse für Pausen oder Meetings im Freien

Hier funktioniert der Betrieb nicht nur innen, sondern im gesamten Ablauf.

Technik & Ausstattung

effiziente Heizungsanlage (ca. 10 Jahre alt)

zusätzliche Warmluftgebläse für die Halle

Glasfaseranschluss verfügbar

Kameraüberwachung mit App-Steuerung

separater Technik- und Heizungsraum

Lage & Perspektive – Standort mit Zukunft

S-Bahn-Anschluss Niederau schnell erreichbar

kurze Wege nach Dresden

sehr gute Anbindung für Mitarbeiter und Logistik

Besonders interessant:

Gegenüber ist die Ansiedlung eines REWE-Marktes bereits konkret geplant.

Zusätzlich sieht die Gemeinde in unmittelbarer Nähe die Entwicklung eines neuen Wohnparks vor.

Diese Kombination aus Nahversorgung und wachsender Wohnbebauung sorgt für eine nachhaltige Aufwertung des gesamten Standorts und steigert die Attraktivität langfristig deutlich.

Fazit

Diese Immobilie ist mehr als nur Fläche.

Sie ist ein funktionierender Betriebsstandort mit klaren Vorteilen:

sofort nutzbar

wirtschaftlich durchdacht (PV + Infrastruktur)

flexibel erweiterbar

mit echter Entwicklungsperspektive

Ideal für Unternehmen, die nicht nur Platz suchen, sondern Struktur, Effizienz und Zukunft.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

In Niederau, direkt neben Weinböhla und nur rund 20 Minuten bis Dresden-Neustadt, steht eine Gewerbeimmobilie, die genau das bietet: Substanz, Struktur und Zukunftsperspektive.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Rückseite Bürofenster



2 Parkplätze Wallbox

# Exposé - Galerie



Pavillion außen



viel Grün

# Exposé - Galerie



innen