

Exposé

Halle in Leingarten

Gewerbehalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung in Leingarten



Objekt-Nr. OM-419739

Halle

Verkauf: **890.000 €**

74211 Leingarten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.496,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Gesamtfläche	458,00 m ²
Energieträger	Strom	Lager-/Prod.fläches	275,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Gewerbeimmobilie besteht aus einer funktionalen Gewerbehalle mit Büroflächen sowie einer separaten Betriebsleiterwohnung und befindet sich im Gewerbegebiet Leingarten-Nord.

Das Grundstück hat ca. 1.496 m², davon sind aktuell ca. 330 m² bebaut. Gemäß Bebauungsplan ist eine Bebauung bis ca. 0,8 der Grundstücksfläche möglich, sodass noch erhebliche Baureserven und attraktive Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Erdgeschoss (ca. 275 m² Nutzfläche):

- Gewerbehalle ca. 200 m² (ideal für Produktion, Handwerk, Werkstatt oder Lager)
- Büro ca. 30 m²
- Zwei Bäder
- Archiv, Technikraum, Küche sowie zwei Lagerräume

Obergeschoss (ca. 182 m² Wohnfläche):

- Vier Schlafzimmer
- Zwei Bäder
- Großzügige, moderne Einbauküche
- Wohnzimmer ca. 40 m²
- Technikraum
- Zwei großzügige Terrassen (eine davon ca. 92 m²)

Die Immobilie bietet eine klare Trennung zwischen Arbeits- und Wohnbereich und eignet sich ideal für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort kombinieren möchten.

Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

Ausstattung

- Moderne, energieeffiziente Bauweise
- Stahlkonstruktion mit integrierten Modulen auf Betonfundament
- Hochwertige Rockwool-Wärmedämmung
- Kingspan-Sandwichpaneele auf dem Dach
- Fußbodenheizung in Wohn- und Gewerbebereich
- Samsung-Wärmepumpe für Heizen und Kühlen
- Automatisches Lüftungssystem mit Feuchtigkeitsregelung
- Smart-Home-System zur Steuerung von Temperatur und Anlagen
- Großzügige Hoffläche mit guten Park- und Rangiermöglichkeiten

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Übergabe der Immobilie ist ab dem 01.01.2026 vorgesehen.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Sämtliche Flächenangaben sind ca.-Werte.

Baupläne, Energieausweise und weitere Unterlagen stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet Leingarten-Nord, in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage.

Die Nähe zu Heilbronn sowie die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz machen den Standort sowohl für den Individualverkehr als auch für den Lieferverkehr attraktiv.

In der Umgebung befinden sich weitere Gewerbebetriebe, Handwerksunternehmen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote.

In unmittelbarer Nähe entsteht in Heilbronn-Böckingen derzeit einer der größten KI- und Innovationsparks in Deutschland, von dem bereits mehrere Gebäude realisiert sind. Dieses Großprojekt wird den Wirtschaftsstandort Heilbronn nachhaltig stärken und den Standort zusätzlich aufwerten.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar.

Ein besonderes Merkmal ist die rückwärtige Lage zum freien Feld, wodurch der Wohnbereich sehr ruhig liegt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	0,66 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	0,32 kWh/(m ² a)

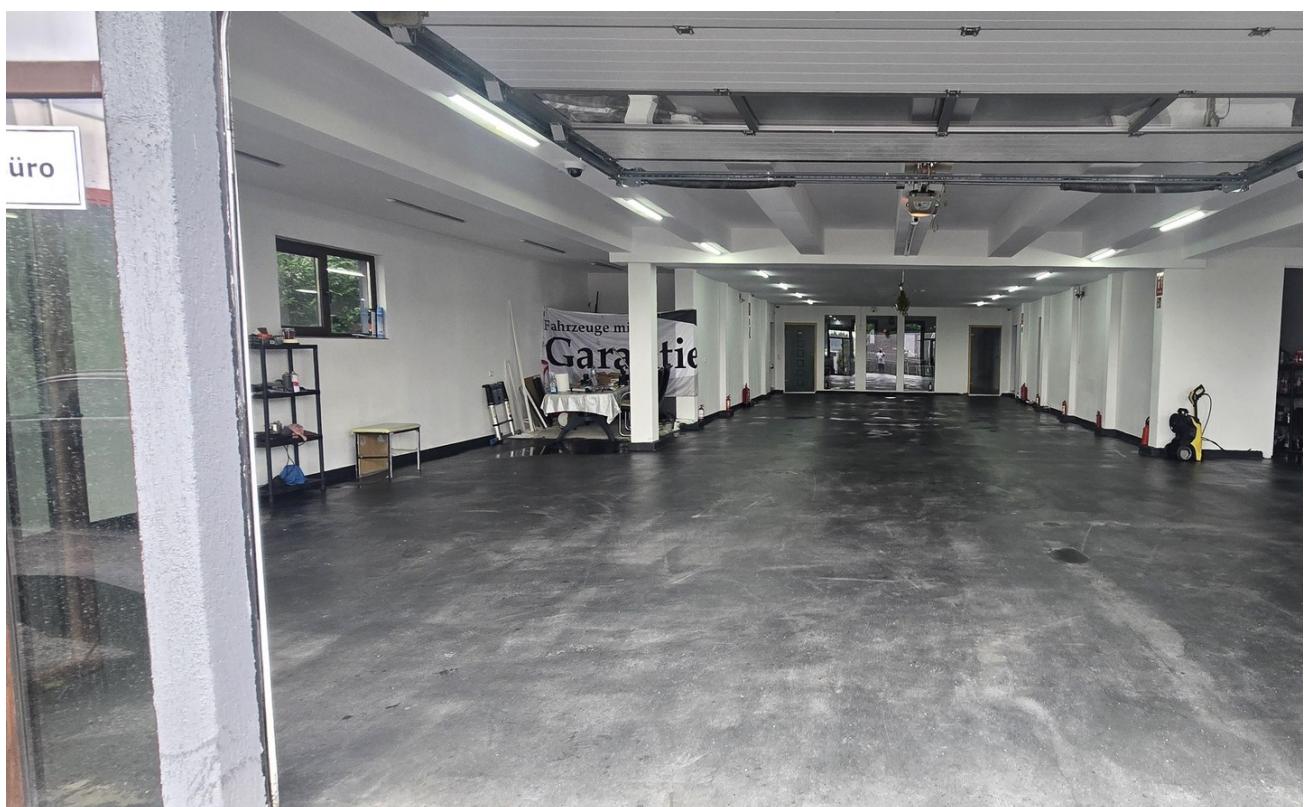
Exposé - Galerie



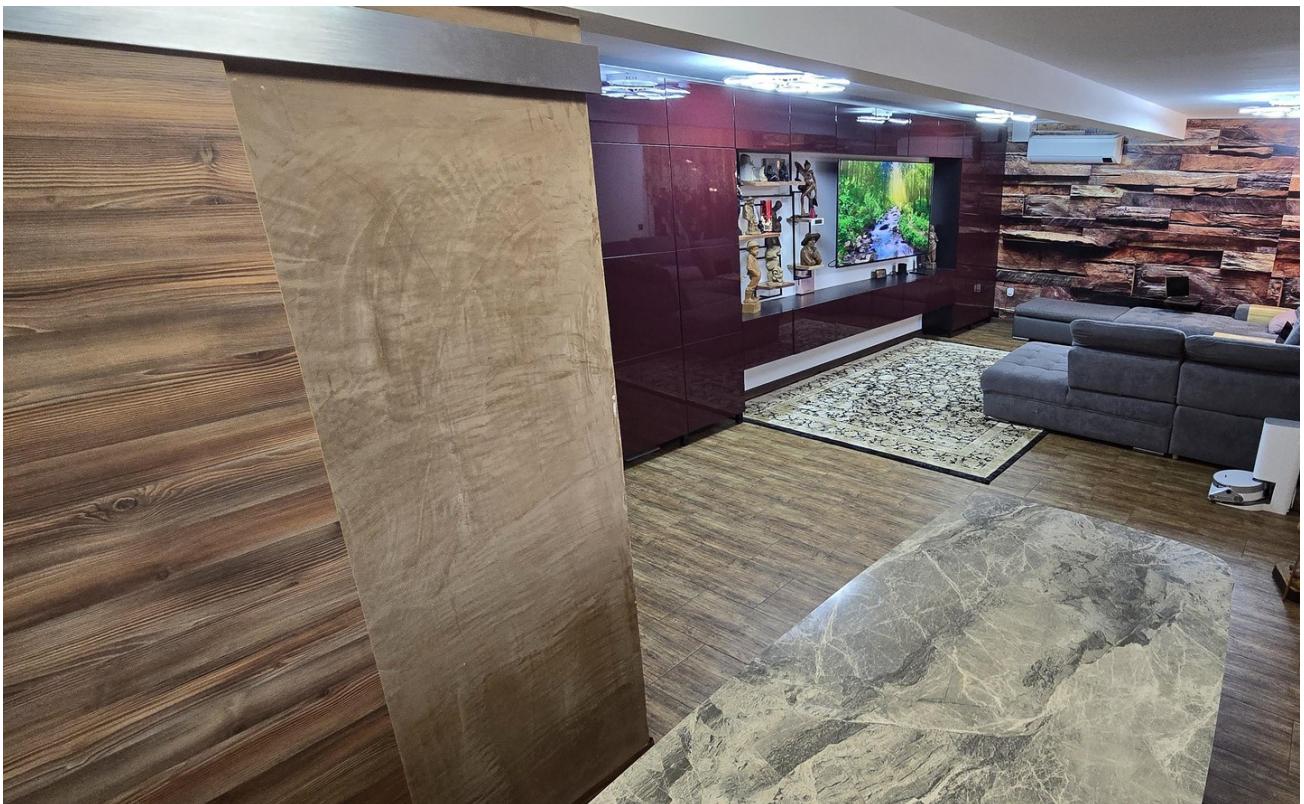
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



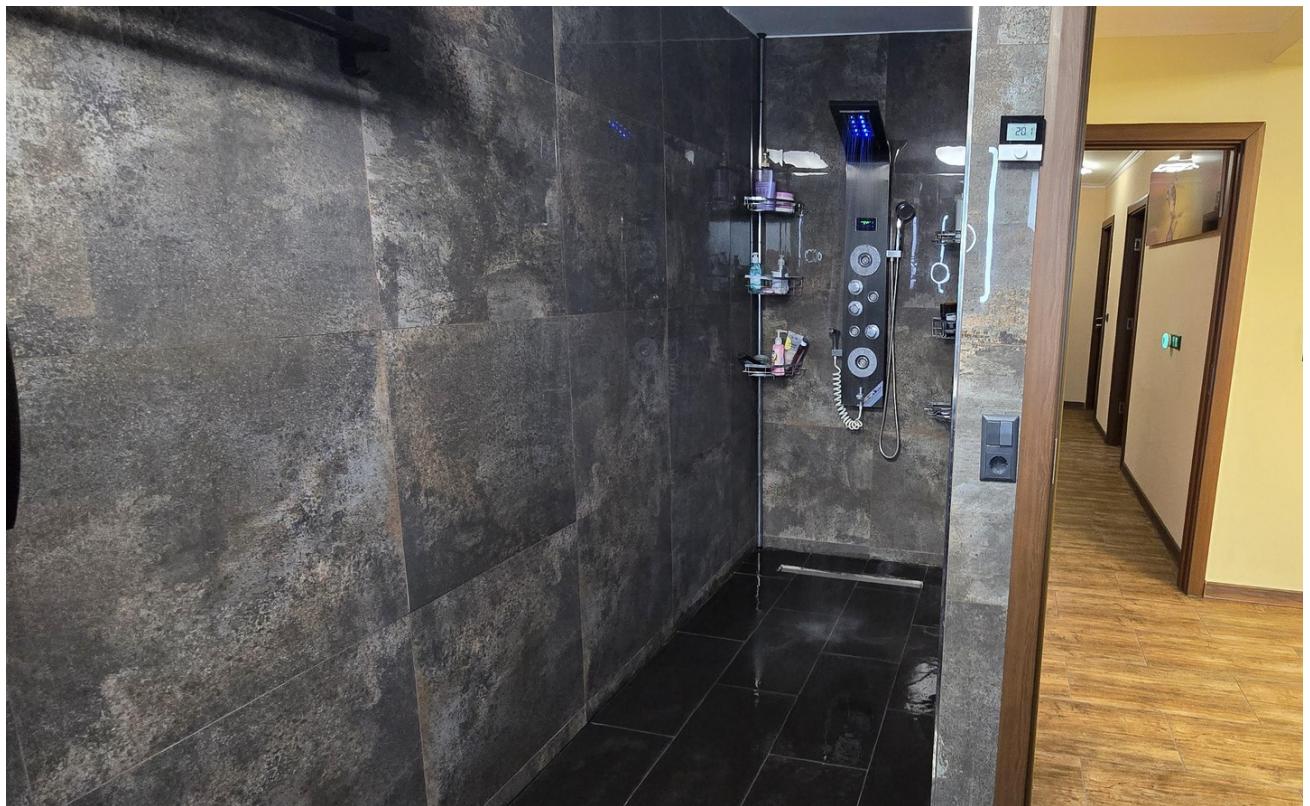
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



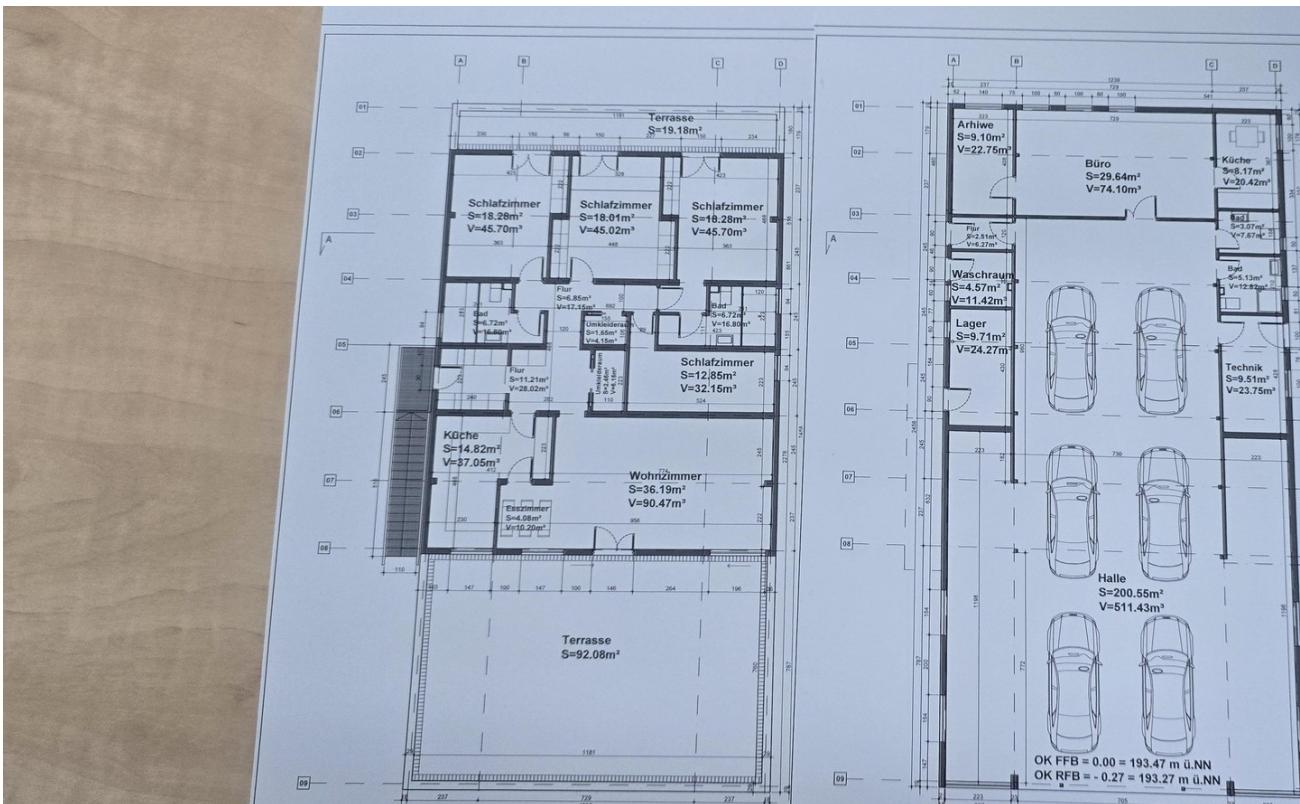
Exposé - Galerie



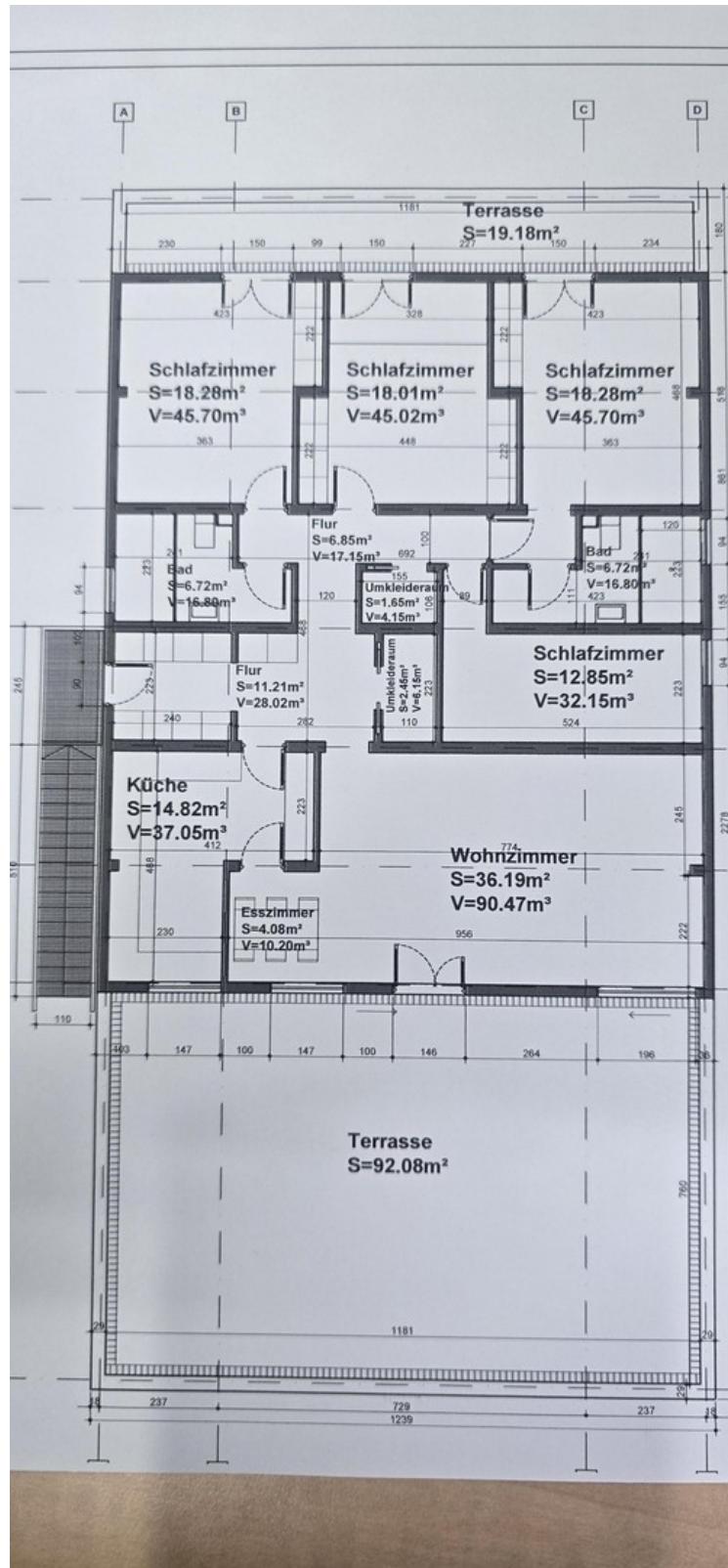
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

