

# Exposé

## Halle in Neuried

### Lagerhalle mit großem Grundstück bietet Potential



Objekt-Nr. OM-260616

### Halle

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Telefon: 0170 6811811

77743 Neuried  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche	7.500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Gesamtfläche	1.350,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Lager-/Prod.fläches	950,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2024		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung der zu verpachtenden Halle mit Außengelände

Bei der Lagerhalle handelt es sich um ein eingeschossiges nicht unterkellertes Gebäude.

Eine zweite Ebene als Lagerfläche wurde über dem Bürobereich eingezogen.

Die Fläche der Lagerhalle beträgt ca. 950 m<sup>2</sup> plus 180 qm Dachboden. Die große Halle ist 80 m lang, 15 m breit und hat eine Einfahrtshöhe von 3,70m.

Es befinden sich zusätzlich mehrere beheizbare Büroräume (250 qm) in der Halle mit zwei Sanitär-Anlagen (insg. 54qm) sowie ein sehr großer Sozialraum mit Küche (45qm). Küchenzeile in Miete inbegriffen.

Die Halle ist komplett mit einer Brandmeldeschutzanlage ausgestattet.

Zusätzlich ist ein weiteres angebautes Kaltlager 118 qm vorhanden, mit Rolltor Höhe 4m.

Ein weiteres einstöckiges Neben-Gebäude mit 75 qm könnte als Showroom dienen. Die Front ist Vollverglast und mit elektrischen Rolläden ausgestattet.

Das Gelände umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7000qm und ist komplett eingezäunt. Die Fahrwege sind befestigt. Durch einen gepflegten Hecken- und Baumbestand wird zusätzlicher Sichtschutz gewährleistet. Die zwei Zugangstore sind alarmgesichert und videoüberwacht.

Auf der Freifläche befindet sich zusätzlich eine 20x30m große gepflasterte Fläche, die sich hervorragend für eine Halle in Leichtbauweise als weitere Lagermöglichkeit eignet.

Die Zufahrt zu den Hallen ist mit Nutzfahrzeugen möglich. Es gibt zwei Zufahrtstore zur Straße, somit müssen Nutzfahrzeuge nicht wenden.

Die Dachsanierung der Gewerbehalle erfolgte im Jahr 2016.

Die gesamte Fassade der Halle ist zusätzlich gedämmt. Es herrscht zu allen Jahreszeiten ein angenehmes Klima. Bei Bedarf könnte die gesamte Halle geheizt werden.

Durch das durchgängige Lichtband ist die Halle überdurchschnittlich gut mit Tageslicht ausgeleuchtet.

Insgesamt bietet die Gewerbehalle mit ihrer lukrativen Lage und Ausstattung gute Bedingungen für den Betrieb eines Werkstatts-, Handwerks-, Lager- oder Produktionsbetriebs. Die überdurchschnittlich große Freifläche bietet sehr viel Potential.

### Ausstattung

- Starkstrom
- Druckluftleitungen reaktivierbar
- Ebenerdiger Zugang über Dreh- und Rolltor
- zukünftiger Glasfaseranschluss
- Brandmeldeanlage
- zwei getrennte Sanitäranlagen mit Dusche & WC
- Sozialraum mit EBK
- Büroboden Laminat und Teppich
- EDV Netzwerk

Weitere Angaben

- Eingezäunt, zwei Stahlzugangstore 6m Breite
- Zufahrten asphaltiert, betoniert, teils Verbundpflaster
- Garagen/Stellplätze: 25+
- Verfügbarkeit nach Absprache
- Objektzustand: gepflegt
- Qualität der Ausstattung: Standard

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sollten Sie Interesse an diesem Objekt haben, dann zögern Sie nicht und kontaktieren uns. Weitere Informationen und Unterlagen erhalten Sie von uns. Dazu bitten wir Sie uns über das Kontaktformular auf dieser Seite zu kontaktieren und Ihren vollständigen Namen, sowie Telefonnummer zu hinterlassen.

Gerne beantworten wir Ihnen die noch offenen Fragen in einem persönlichen Gespräch.

Sonstiges

Das Objekt eignet sich nicht für einen Gastronomie, Vereinsbetrieb, Spielhallen oder Clubs.

Keine Teilvermietung der Lagerhalle.

Bitte hinterlassen Sie uns bei Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihr Gewerbe und Ihre Telefonnummer.

Wir bearbeiten nur vollständig ausgefüllte Anfragen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Auf Wunsch stellen wir Ihnen weitere Informationen zum Objekt gerne zur Verfügung.

## Lage

Lagebeschreibung

Der Standort Neuried ist der geographische Mittelpunkt des grenzüberschreitenden Wirtschaftsraumes am Oberrhein. Das Oberrheingebiet gehört zu den wirtschaftlich dynamischen Regionen Europas. Es ist der Teil der europäischen Kernwachstumszone. Die zentrale Lage der Gemeinde Neuried im Wirtschafts Dreieck Freiburg-Karlsruhe-Straßburg bietet beste Voraussetzungen für die Ansiedlung nationaler und internationaler Unternehmen. Neuried liegt zwischen den nahegelegenen Städten Lahr, Offenburg und Straßburg /Kehl, die in 15 min erreichbar sind. Durch seine bevorzugte Lage, in herrlicher Landschaft zwischen Schwarzwald und Rhein, hat Neuried auch einen hohen Freizeitwert.

Das Gewerbeanwesen befindet sich am westlichen Ortsende der Teil-Gemeinde Ichenheim, im Gewerbegebiet Alm, östlich des Geländes schließen sich Wohngebäude an, während nördlich und westlich, ebenfalls gewerblich genutzte Anwesen gegeben sind.

Bis Ende 2023 wird die Nord-Tangente Ichenheim fertig gestellt sein, somit ist das Gewerbegebiet „Alm“ direkt anfahrbar.

Die Gemeinde Neuried liegt nicht nur an einer der wichtigsten Nord-Süd Achsen Europas. Seit der Eröffnung der neuen Rheinbrücke (10min entfernt) ist auch die Ost Westanbindung äußerst attraktiv geworden. Neuried liegt genau zwischen der A5 auf der deutschen und der

A4 auf französischer Seite. Die B36 liegt als Hauptverkehrsader direkt an. Neuried ist direkt ohne Ortsdurchfahrt angebunden und in wenigen Minuten zu erreichen.

Neuried liegt im Mittelpunkt zwischen den internationalen Flughäfen Straßburg/ Entzheim und dem regionalen Flughafen BlackForest Airport in Lahr, der für Frachtflüge bestens gerüstet ist. Jeder dieser beiden Flughäfen ist von Neuried aus in wenigen Minuten direkt zu erreichen. Die Rheinhäfen in Straßburg und Kehl sind ebenfalls in 20 min erreichbar.

Die Lage ist Ideal für französischen Speditionsverkehr oder als Ausweichmöglichkeit zur deutschen Bundesautobahn..

In der Rheinebene gelegen gilt Neuried als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort, wie nicht zuletzt die kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen belegen. Besondere Anziehungskraft hat die Region nicht zuletzt wegen ihrer guten Erreichbarkeit. Ob eine Anreise mit dem Flugzeug über die umliegenden Flughäfen in Straßburg, Karlsruhe, Baden-Baden, Basel oder Stuttgart und Zürich für internationale Reisen oder die Anreise per Bus und Bahn – Sie genießen vollste Flexibilität.

Auch in Sachen Freizeit und Erholung hat die Gemeinde Neuried so einiges zu bieten: Spiel, Sport und Abenteuer genauso wie Ruhe und Entspannung. Der urwaldähnliche Rheinwald macht Lust auf abenteuerliche Bootsfahrten auf geheimnisvollen Rheinarmen oder einer Erkundung des Auenwildnis-Pfades. Zahllose Radwege locken zu Fahrten durch naturnahe Landschaften.

An heißen Tagen zählt ein Bad in einem der natürlichen Badeseen zu den höchsten Genüssen.

Und für den Genuss hat die Gastronomie Vorzügliches aus der badischen Küchen zu bieten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



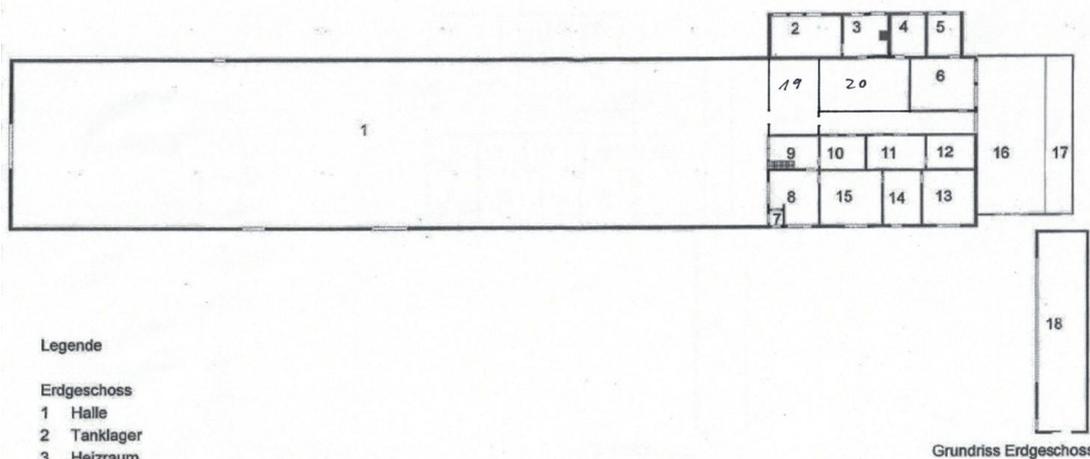
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss

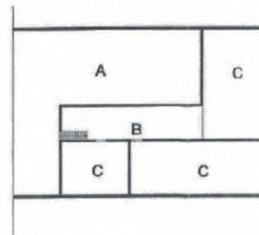
## Legende

### Erdgeschoss

- 1 Halle
- 2 Tanklager
- 3 Heizraum
- 4-5 Sanitär
- 6 Sozialraum
- 7 Windfang
- 8-15 Büro- und Archivräume *19, 20*
- 16 Anbau Lager (Höhe ca. 4,00 m) *Kaltlager*
- 17 Anbau Lager (Höhe ca. 1,75 m) *Kaltlager*
- 18 Büro-Pavillon

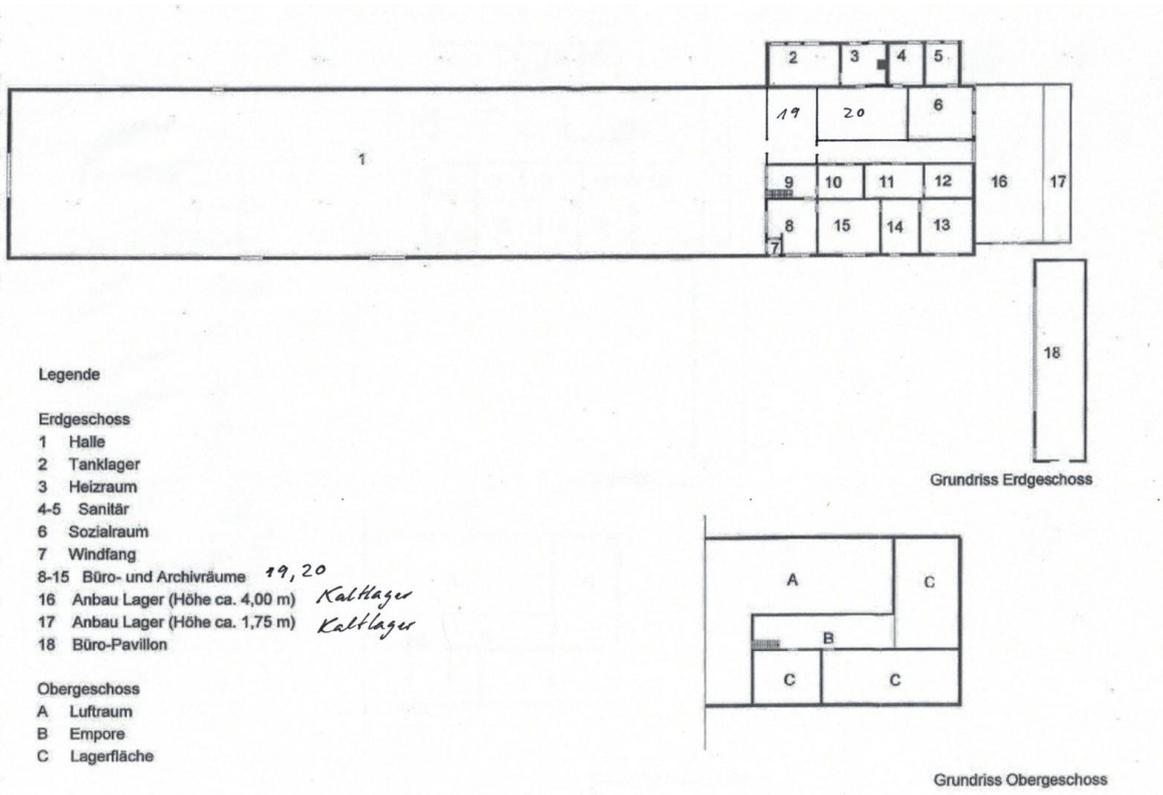
### Obergeschoss

- A Luftraum
- B Empore
- C Lagerfläche

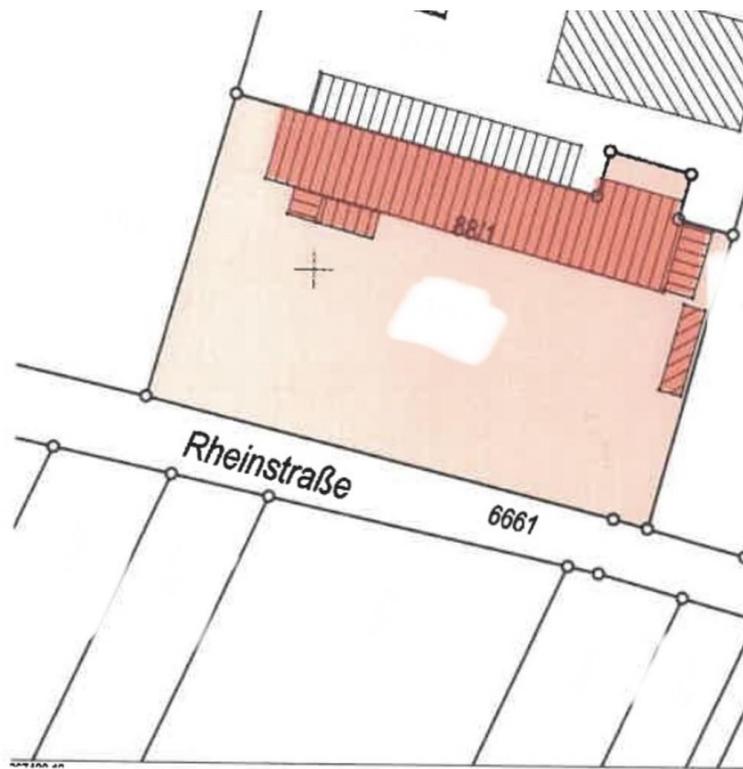


Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Auszug aus dem amtlichen Lageplan

