Repräsentatives Gewerbeareal in Bad Königshofen

Höchste Skalierbarkeit, erstklassige Sichtbarkeit, 400 kVA Power & PV-Erträge

100% PROVISIONSFREI **DIREKT VOM EIGENTÜMER**

MIETE (INKL. UNTERVERMIETUNG) & GESAMTVERKAUF

Seltene Marktchance: Hier bietet sich Ihnen eine absolut außergewöhnliche und am Markt kaum vorzufindende Multifunktions-Liegenschaft. Eine Immobilie dieser Güte und Flexibilität würde bei einer heutigen Projektierung ein Investitionsvolumen im hohen einstelligen bis niedrigen zweistelligen Millionenbereich erfordern. Profitieren Sie von einer sofort betriebsbereiten Substanz – direkt vom Eigentümer und komplett provisionsfrei. Ganz gleich, ob Sie eine langfristige Anmietung (inkl. Untervermietungsoption für Teilflächen) oder den Gesamtverkauf anstreben.

1. BÜRO- & VERWALTUNGSGEBÄUDE (CA. 1.000 M²)

Baujahr & Modernisierung: Bj. ca. 1990–2019. 2019 umfassend modernisiert und durch einen großzügigen Konferenzbereich im Obergeschoss erweitert.

- **Klima & Komfort:** Sämtliche Büro- und Tagungsräume voll klimatisiert; elektrische Rollläden / Raffstores.
- **Struktur:** Helle, tageslichtdurchflutete Räume mit flexibler Grundrissgestaltung (Open-Space oder Einzelbüros), moderne IT-Verkabelung und Sozialräume.

2. HOCHFUNKTIONALE HALLENFLÄCHEN (CA. 4.004 M²)

Solide Bausubstanz und maximale Anpassungsfähigkeit:

- **Halle 1 mit Kranbahn (ca. 1.382 m² | Bj. 2004):** Säulenfrei – prädestiniert für Produktion, Logistik oder Automatisierung.
- **Halle 2 mit Kranbahn (ca. 753 m² | Bj. 2011):** Ideal für Montage & Umschlag; inkl. Lagerbühne.
- **Halle 3 (ca. 669 m² | Bj. 2018):** Schwerlast-Standard mit Hallenkran und vorgeschalteter Schleuse.
- **Lagerhalle (ca. 200 m² | Bj. 2005):** Kaltlager für Betriebsmittel.

AUSSENANLAGEN & LOGISTISCHE INFRASTRUKTUR

- **Wettergeschütztes Cross-Docking:** Überdachter Funktionsbereich zwischen Halle 1 & 2 für wetterunabhängige Lkw-Be- und Entladung.
- **400-kVA-Netzanschluss:** Extrem starke Stromversorgung direkt auf dem Areal – ideal für Maschinenparks und E-Mobilität.
- **Logistik & Erweiterung:** Schwerlastfähige Hof- und Rangierflächen sowie erhebliche Grundstücksreserven für künftige Hallenanbauten.
- **Sicherheit & Parken:** Zahlreiche Stellplätze mit Wallboxen; vollständig eingezäuntes Areal mit elektrischem Zufahrtstor.

NACHHALTIGKEIT & PV-ERTRÄGE

Photovoltaikanlage mit **284,97 kWp** Gesamtleistung:

- **Anlage 1 (ca. 185 kWp):** Gesicherte Einspeisevergütung bis ca. 2031.
- **Anlage 2 (ca. 100 kWp):** Gesicherte Einspeisevergütung bis ca. 2038.
- **Vorteil:** Garantierte Netzeinspeisung oder attraktives Eigenstromkonzept für energieintensive Prozesse.

LAGE & KONDITIONEN

Top-Anbindung: Bestlage im etablierten Gewerbegebiet von Bad Königshofen mit direkter Anbindung an die B279 für exzellente regionale Sichtbarkeit und schnelle Erreichbarkeit.

Ihre Optionen: Langfristige Vermietung (mit voller Untervermietungsoption) oder gesamtverfügbarer Kauf.

100% Provisionsfrei: Da der Verkauf/die Vermietung direkt über den Eigentümer erfolgt, fallen keine Maklergebühren an!