



68753 Waghäusel / Kirrlach

Produktions- und Lagerstandort mit 5.438 qm
Nettogrundfläche und zwei Wohnungen mit 416 qm



3.950.000 €

Kaufpreis

416 m²

Wohnfläche

4436 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien
GmbH & Co. KG**

Filiale Investment Bruchsal
Tel.: 004972513060600
investment@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	416 m ²
Gesamtfläche	5.854 m ²
Lagerfläche	5.152 m ²
Grundstücksfläche	4.436 m ²
vermietbare Fläche	5,85 Tausend
Wohneinheiten	2

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.950.000 €
Kaufpreis / qm	9.228,97 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.10.2035
Baujahr (Haus)	1967
Wärmewert	120.40
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	8.20



Ausstattung

Fahrstuhl

Lasten-Fahrstuhl	✓
Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Gewerbeimmobilie mit Lager-, Produktions- und Büroflächen, zwei Betriebswohnungen, Wertgutachten von 2017 bzw. 2022, PV-Anlage mit 68 kWhp.
Auf einem großzügigen Grundstück von 4.436 m² befindet sich diese vielseitig nutzbare Lager- und Produktionsstätte mit Büro- und Sozialflächen und zwei Betriebswohnungen.
Das Gebäude wurde 1967 in massiver Bauweise in Stahlbetonskelett-Konstruktion, Ausfachungen gemauert, errichtet und überzeugt durch seine solide Struktur mit Stahlbetonstützen (Raster ca. 6,07mx7,35m) und -decken. Es ist vollunterkellert, mit zwei Vollgeschossen (Deckenhöhe ca. 3,50m), ein Lastenfahrstuhl verbindet sämtliche Geschosse (ca. 3,50mx3m, Last 3to.).
Das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss ausgeführt mit zwei Penthouse-Wohnungen und mit einem (aktuell stillgelegten) Personenaufzug zu erreichen.
Die Nettogrundfläche des Gebäudes umfasst rund 5.878 m², davon ca. 5.438 m² gewerbliche Nutzfläche und 416 m² Wohnfläche im Dachgeschoss.

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

- Untergeschoss: ca. 2.085 m² (davon 1.935 m² Nutzfläche), ideal als Lagerfläche nutzbar, beheizbar
- Erdgeschoss: ca. 1.295 m², Großhandel/Lager/Produktionsfläche, zwei kleine Büros, ein Großraumbüro (klimatisiert), mit Durchgangstüren verbunden, eine Männertoilette mit Pissoir, zwei Frauentoiletten, eine große Mitarbeiterküche, zwei Laderampen zur Andienung (zwei LKWs können parallel be- und entladen werden, Anschlussstraße von 6-20 Uhr für LKW freigegeben), Schleuse mit elektrischem Rolltor
- Obergeschoss: ca. 2.058 m², überwiegend Büro- und Produktions- bzw- Lagerräume, Demiwasser Anlage für entmineralisiertes Wasser (VE-Wasser), drei kleine und sechs große Büros, Konferenzraum, mehrere WC-Anlagen, eine Küche, Kompressor (Kaeser) mit Druckluft an den Arbeitsplätzen
- Dachgeschoss: Staffelgeschoss mit zwei Betriebswohnungen (416 m² Wohnfläche), moderne Ausstattung, hochwertige Granit- und Marmorböden, umlaufende Fensterfront, große Dachterrasse über die gesamte Gebäudefläche

Auf dem Dach des Staffelgeschoss wurde 2023 eine PV-Anlage mit 68 kWh peak montiert, Neupreis 119.000€, 15 Jahre Produktgarantie, 25 Jahre Leistungsgarantie (87%)

Modernisierungen

2003 2xGaszentralheizung

2012 Dach Penthouse-Wohnungen, ca. 3/4 Dacheindeckung

2012-2017 ca. 80% der Elektrik neu

2017 Wohnung Bäder neu, Einbau Brandmeldeanlage

Das Objekt ist komplett verfügbar und eignet sich hervorragend für eine Kombination aus Lager, Produktion, Handel, Verwaltung und Wohnen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Bj. 2003) mit Deckenstrahlern und Flächenheizkörpern.

Auf dem vollständig befestigten Grundstück (Verbundpflastersteine und Asphalt) stehen 38 Stellplätze sowie drei Fertiggaragen zur Verfügung.

Baulasten oder Altlasten bestehen nicht; lediglich ein einfaches Geh- und Fahrrecht für das Nachbarflurstück ist eingetragen.

Lage

zentrale Lage in Waghäusel/Kirrlach

Sonstige Angaben



Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)





















