

Immo-ID: 103246

Anbieter-Objekt-ID: 2133



Preis/Kauf:

k.A.

Courtage/Kautiön:

Courtage 3,57% inkl. MwSt.

Anbieter:

Helble & Richter OHG

Frau Brigitte Richter

Sophienstraße 154

76135 Karlsruhe

Telefon: 0721 4766370

Telefax: 0721-4766368

br@helble-richter.de

www.helble-richter.de

## Attraktives Gewerbeobjekt mit Halle, Büros und Wohnungen auf großem Grundstück

Ort:

76316 Malsch

Beschreibung:

Die im Jahr 2000 gebaute und 2008 modernisierte Gewerbeimmobilie steht auf einem 2.133m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet enorme Flexibilität.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise erstellt und ist voll unterkellert.

Der Gebäudekomplex bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Attraktiv sind die Halle mit Falt-Tor, Krananlage, Lagerfläche und diverse Büros/Wohnungen, die zum Teil als eigene in sich abgeschlossene Einheiten ausgebaut sind.

In der obersten Etage befindet sich eine großzügige & attraktive Wohnung mit 2 großen Balkonen.

Sie können die Immobilie vermietet als Kapitalanlage erwerben.

Auf Wunsch kann das Gebäude auch weitestgehend und zeitnah zur Eigennutzung freigestellt werden.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

ca. 190m<sup>2</sup> Werkstatt/Halle

ca. 300m<sup>2</sup> Büro/Lager

ca. 110m<sup>2</sup> Sozialraum, Umkleide, Sanitär UG

ca. 350m<sup>2</sup> Wohnfläche (die bei Bedarf auch als Bürofläche genutzt werden



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 103246

Anbieter-Objekt-ID: 2133



Beschreibung (Forts.):  
könnte)

Detaillierter Informationen zur Immobilie und  
Flächenaufstellungen erhalten Sie in einem ausführlichen  
Exposé.

Lage:

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet (GE) "Am  
wilden Birnbaum" in Malsch, zwischen Karlsruhe, Ettlingen  
und Rastatt.

Die Lage ist verkehrsgünstig - über die Bundesstraße 3 kann  
das Gewerbegebiet bequem und leicht angefahren werden.

Bis zur Autobahn A 5 hat man eine Fahrzeit von ca. 10  
Minuten.

Der Gemeinde Malsch ist es gelungen, attraktive Betriebe für  
ihr Gewerbegebiet zu gewinnen - es ist ein aufstrebendes  
Gebiet und hat sich zu einem interessanten  
Wirtschaftsstandort entwickelt.

Ein gesunder Branchenmix, breit gefächerte Dienstleistungs-  
und Produktionsbetriebe verschiedener Größen und Branchen  
sowie einige Logistikunternehmen hat sich hier angesiedelt.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 103246

Anbieter-Objekt-ID: 2133



#### Ausstattung:

Bei der Errichtung des Gebäudes wurde besonderen Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Dabei wurde insbesondere auf Qualität und Langlebigkeit geachtet. Die Planung berücksichtigt eine vorsehende und flexible Nutzbarkeit.

Detaillierte Informationen zur Ausstattung des Gebäudes erhalten Sie mit dem ausführlichen Exposé.

#### Sonstiges:

Baujahr: 2000

Energie mit Warmwasser: Ja

Energiekennwert: 45,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: A

Es besteht die Möglichkeit das Grundstück, unter Einhaltung der Baulinie, mit einem weiteren Gebäude zu bebauen.

Energieausweis für gewerblichen Teil (für Nichtwohngebäude):

Energieverbrauchsausweis

Bj. 2000, V, G

Energieverbrauch Wärme: 199,3 kWh

Energieausweis Strom: 38,7 kWh

Ausstellungsdatum: 07.02.2018

Gültig bis : 06.02.2028



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 103246

Anbieter-Objekt-ID: 2133



Energiedaten:  
Energieausweises: Verbrauch  
Energieverbrauchskennwert: 45,4  
Wert inkl. Warmwasser: Ja  
Befeuerungsart: Gas  
Wertklasse: A  
Baujahr: 1950  
Energiepass Wertklasse: E  
Energiepass Wärmewert: 524.00  
Energiepass Stromwert: 25.00  
Baujahr: 1950  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas leicht  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 115.00  
Energiepass Stromwert: 79.00  
Energiewert inkl. Warmwasser: Ja  
Energiepass Kennwert: 181.50  
Energieausweistyp: 2  
Zustand des Objekts: gepflegt

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de