

Immo-ID: 110288  
Anbieter-Objekt-ID: 2025114



Preis/Kauf:  
1.265.000,00 €

Courtage/Kautiion:  
Courtage 3,57 %

Anbieter:  
Strecker-Olenyi Industrie- und  
Gewerbeimmobilien, Inh. Arno Strecker  
Herr Arno Strecker  
An der Tagweide 2  
76139 Karlsruhe  
Telefon: (0721) 96 24 6-66  
Telefax: 07 21 – 9 62 46 – 69  
as@so-immo.de  
www.strecker-olenyi.de

## Gewerbefläche auf großzügigem Grundstück mit ca. 1.172 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Ort:  
75045 Walzbachtal

**Beschreibung:**  
Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilien wurde ursprünglich als Lebensmittelmarkt errichtet. Sie überzeugt mit einer Gesamtfläche von rund 1.172 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für Handels-, Lager-, Logistik- oder Produktionszwecke. Der großzügige Hallenbereich ist ebenerdig zugänglich und ermöglicht eine effiziente Nutzung ohne aufwendige Anpassungen.

Ergänzt wird die Hauptfläche durch mehrere funktionale Nebenräume – darunter Büro-, Sozial- und Sanitärräume sowie ehem. Kühlbereiche. Dadurch lässt sich das Gebäude optimal auf unterschiedliche betriebliche Abläufe abstimmen.

Eine Laderampe erleichtert die Anlieferung und den Warenumschlag. Strom- und Wasseranschlüsse sind selbstverständlich vorhanden. Die Immobilie verfügt über eine Gaszentralheizung, was eine flexible Nutzung auch in der kälteren Jahreszeit erlaubt.

Der bauliche Zustand präsentiert sich zweckmäßig und solide, mit einer klar strukturierten Raumaufteilung, die bei Bedarf angepasst oder zurück gebaut werden kann. So entsteht ein anpassungsfähiges Nutzungskonzept für verschiedenste Branchen.

Aberundet wird das Angebot durch den Außenbereich mit



**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: 110288

Anbieter-Objekt-ID: 2025114



Beschreibung (Forts.):

guter Zufahrtsmöglichkeit (zwei Grundstückszufahrten) und ausreichend Stellplätzen. Dies gewährleistet eine reibungslose Logistik und komfortables Parken.

Mit ihrer funktionalen Ausstattung und der großzügigen Flächenstruktur bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf praktische Lösungen und wirtschaftlich genutzte Flächen legen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil von Walzbachtal im Landkreis Karlsruhe. Sie liegt an einer gut befahrbaren Durchgangsstraße am Rand des Ortes.

Über die Bundesstraße B293 besteht eine schnelle Verbindung nach Bretten und Karlsruhe. Die Autobahn A5 ist über die Anschlussstelle Bruchsal in etwa 20–25 Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind über Buslinien im Ort sowie einen nahegelegenen Bahnhof angebunden.

Das Umfeld ist von einer Mischung aus Wohnbebauung, kleineren Gewerbebetrieben und Handelsflächen geprägt. Auf dem Grundstück selbst stehen Zufahrtsmöglichkeiten und einfache Stellplätze zur Verfügung.



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

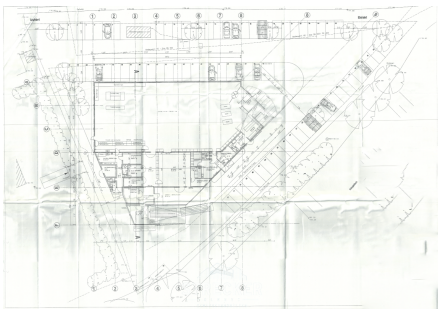
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110288

Anbieter-Objekt-ID: 2025114



**Ausstattung:**

- Gesamtfläche ca. 1.172 m<sup>2</sup>
- großzügige Hallenfläche mit ebenerdigen Zugang
- mehrere Nebenräume (Büro, Sozialräume, Sanitär, Kühlräume)
- Laderampe für Anlieferung
- Strom- und Wasseranschluss vorhanden
- Beheizung durch Gaszentralheizung
- Außenbereich mit zwei Zufahrten und ausreichend Stellplätzen
- Freistellung der Immobilie in Absprache

**Sonstiges:**

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr oder Haftung.

**Energiedaten:**

- Baujahr: 2012
- Energiepass Wertklasse: D
- Energiepass Wärmewert: 88,4
- Energiepass Stromwert: 65,5
- Baujahr: 1948
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerungsart: Erdgas leicht
- Energiepass Wertklasse: D
- Energiepass Wärmewert: 88.40
- Energiepass Stromwert:



**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: 110288  
Anbieter-Objekt-ID: 2025114

Energiedaten (Forts.):  
65.50  
Energiewert inkl. Warmwasser: Ja  
Energiepass Kennwert: 118.00  
Energieausweistyp: 3  
Zustand des Objekts: vollständig renoviert

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