Attraktive Kombination aus Gewerbe und Wohnen in Oberderdingen

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2607

Objektart hallen_lager_prod

Objekttyp Werkstatt

Kaufpreis 875.000,00 €

Stellplätze 6

Provision 3,57 %

Wohnfläche 160 m^2

Nutzfläche 930 m^2

Gesamtfläche 670 m^2

Lagerfläche 50 m^2

Bürofläche 120 m^2

Grundstücksfläche 1340 m^2

Sonstige Fläche 500.00 m^2

Baujahr 1997



Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbeeinheit mit großzügigem Wohnraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Oberderdingen Hier präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als ideale Kombination aus Gewerbe und Wohnen. Das Anwesen überzeugt durch seine durchdachte Struktur, umfangreiche Ausstattung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmer, Investoren oder Selbstständige mit Platzbedarf. Im Mittelpunkt steht eine äußerst stabile Industriehalle mit robuster Stahlträgerkonstruktion, auf der eine ca. 86 m² große Wohneinheit errichtet wurde. Diese beeindruckt durch ihre Größe sowie einen hochwertigen Rohbau-Anbau der sich über ca. 80 m² erstreckt und bereits mit qualitativen Ausstattungsmerkmalen wie Fußbodenheizung und Fliegengittern vorbereitet ist. Rund um den Neubau erstrecken sich weitläufige Terrassenflächen, ergänzt durch einen Pavillon, der zum Verweilen einlädt. Durch den möglichen Einbau einer Wendeltreppe im hinteren Grundstücksbereich kann die Wohneinheit bei Bedarf in zwei separate Bereiche aufgeteilt werden – ideal für Mehrgenerationennutzung oder Teilvermietung. Das zweigeschossige Wohn- und Bürogebäude bietet im Erdgeschoss ca. 120 m² Nutzfläche, aufgeteilt in zwei Büroräume, eine Teeküche, Archiv, Energieraum sowie getrennte Sanitärbereiche für Damen und Herren (inkl. Dusche). Die im Obergeschoss befindliche helle Dreizimmerwohnung überzeugt mit offener Küche, einem großzügigen Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken sowie raumhoch gefliesten Wänden. Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse mit Waschbetonplattenbelag und einem Pavillion. Das Dachgeschoss dient als praktischer Speicher. Die Gewerbeflächen umfassen mehrere Hallen mit vielseitiger Nutzung: - Montagehalle (Gebäude 2):

eingeschossig, ca. 246 m² Nutzfläche, ausgestattet mit Büro- und Personalräumen sowie Sanitäranlagen, Krananlage, Absauganlage sowie elektrischem Rolltor – optimal für Produktion oder Werkstattbetrieb. Die Halle wurde zuvor als Schlosserei genutzt. - Maschinenhalle (Gebäude 3): ca. 210 m² Nutzfläche, inklusive Meisterbüro und Aufenthaltsraum. Abgerundet wird das Ensemble durch eine eingeschossige PKW-Doppelgarage (Gebäude 4, Baujahr 1998) mit Satteldach und elektrischem Stahlschwingtor. Diese Immobilie vereint Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise. Ob Handwerksbetrieb, Produktion, Logistik oder Kombination aus Gewerbe und privatem Wohnraum – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Die solide Bauweise, umfangreiche Ausstattung und flexible Nutzung machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in attraktiver Lage. Gerne stellen wir Ihnen diese vielseitige Immobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor.

Objektlage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Oberderdingen, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg. Die Lage befindet sich in einem gut erreichbaren Mischgebiet, das sich durch eine gelungene Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung auszeichnet – ideal für Unternehmer, die Arbeiten und Wohnen an einem Standort vereinen möchten. Oberderdingen überzeugt durch seine verkehrsgünstige Anbindung. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B293 und B35 sind die Städte Bretten, Bruchsal sowie die Wirtschaftsregion Karlsruhe schnell erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an die Autobahnen A5 und A8 gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut: Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie zum Bahnhof in Bretten sorgen für Anschluss an das regionale Bahnnetz in Richtung Karlsruhe, Heilbronn und Stuttgart. Die infrastrukturelle Versorgung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Damit ist sowohl für den gewerblichen Betrieb als auch für den privaten Alltag bestens gesorgt. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Landschaft mit Weinbergen und Feldern, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt. Diese Kombination aus naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv. Eine Lage, die sowohl funktionale Anforderungen eines Gewerbestandorts erfüllt als auch eine hohe Lebensqualität bietet – ideal für alle, die kurze Wege und eine ausgewogene Work-Life-Balance schätzen.

Ausstattung

Kran, Teeküche

Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale: - Balkon/Terrasse Gebäude 1 EG: zwei Büroräume, eine WC-Anlage (Herren) mit zwei WC´s, Urinal, zwei Waschbecken und Dusche, ein WC (Damen) raumhoch gefließte Wände, Teeküche, Archiv, Energieraum OG: Dreizimmerwohnung mit offener Küche, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken, raumhochgefließte Wände und große Dachterrasse DG: Speicher Gebäude 2 Eingeschössige nicht unterkellerte Montagehalle mit Kran, Absaugeanlage und elektrischen Rolltor Gebäude 3 Baujahr 1999 Eingeschössige nicht unterkellerte Maschienenhalle mit Meisterbüro und Aufenthaltsraum Gebäude 4 Baujahr 1998 Eingeschößßige nicht unterkellerte PKW-Doppelgarage mit Satteldach und elektrischem Stahlschwingtor -

Qualitativer Rohbau mit Fußbodenheizung und Fliegengittern - Dachterrasse mit Waschbetonplattenbelag - Gasheizung mit seperaten Gastank

AnsprechparAnna Gubonina
tner
Email anna.gubonina@fahnster-immo.de
Telefon 07252 5639640







