



Sehr gepflegtes und funktionales Gewerbeobjekt in Ahrensburg

Immo ID: 29275
22926 Ahrensburg
Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	10941
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Hallen/Lager/Produktion
Objektyp	Halle
Baujahr	1996
PLZ	22926
Ort	Ahrensburg
Stadtteil	Ahrensburg
Land	Deutschland
Gesamtfläche	1.290,00 m ²
Grundstücksgröße	2.200,00 m ²
Maklercourtage	5,25 % auf den Kaufpreis zzgl. gesetzl. MwSt.
Energieverbrauch Wärme	120,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	28.08.2029
Baujahr (laut Energieausweis)	1996

Beschreibung

Diese sehr gepflegte und moderne Gewerbeimmobilie wurde in zwei Bauabschnitten 1996 und 2011 errichtet. Zuerst entstand die vordere Lagerhalle mit einem ebenerdigen Rolltor inkl. hydraulischer Hebebühne sowie ein zweigeschossiger Verwaltungstrakt. Danach wurde im hinteren Bereich eine weitere Halle angebaut, bei der die Andienung bequem über zwei mit Rolltoren ausgestatteten, elektrisch steuerbaren Laderampen erfolgen kann. Die beheizten Hallen haben eine Deckenhöhe von bis zu 7,5 m und werden zurzeit als Hochregallager genutzt. Die komplette Lagerlogistik inkl. Kommissionierer, Gabelstapler, WLAN, Folierer, Druckluftkompressor etc. und/oder Mobiliar kann bei Interesse zusätzlich erworben werden.

In den Hallenflächen sind noch zwei Zwischendecken von ca. 84 m² und ca. 125 m² eingezogen, die eine ansprechende Galeriefäche bilden.

Das zweigeschossige Bürogebäude befindet sich im vorderen Bereich und verfügt über Büro- und Aufenthaltsräume. Sie sind mit automatisch steuerbaren elektrischen Außenjalousien und Klimageräten ausgestattet. Ein Teil des 1. OG wurde ursprünglich als Betriebswohnung inkl. EBK und Duschbad gestaltet und wird zurzeit als Büro genutzt.

Die Immobilie wird über eine zentrale Gasheizung beheizt, die in 2020 komplett erneuert und bei dieser Gelegenheit auch mit der Photovoltaik-Anlage (s.u.) kombiniert wurde. Der gesamte Gebäudekomplex ist eingezäunt und mit einer Alarmanlage gesichert. Der Zugang erfolgt über ein elektrisches Rolltor.

Seitlich des Bürogebäudes befindet sich ein Carport für zwei Pkw. Weitere 12 Außenstellplätze sind vorhanden.

Auf dem Dach wurde 2016 eine 92,22 kWp Photovoltaikanlage mit einem Anschaffungswert von ca. EUR 180.000,- installiert, die nicht nur Strom für den Eigenbedarf produziert, sondern auch Strom ins Netz einspeist und damit Einnahmen (= Einspeisevergütungen) generiert. Die Anlage produziert ca. 81 MWh p.a. Diese Anlage ist im geforderten Kaufpreis enthalten. Die Immobilie ist nach Vorlauf frei lieferbar.

Lage

Ahrensburg ist eine im Südosten von Schleswig-Holstein gelegene Stadt, und zwar die größte Stadt des Kreises Stormarn. Durch ihre Nähe zur Stadtgrenze Hamburgs gehört sie zur Metropolregion und spielt durch ihre verkehrsgünstige Lage an der Achse „Lübeck-Hamburg“ (A 1) sowie aufgrund ihres Flächenangebots eine wichtige Rolle in der Region. Die Entfernung zum Stadtzentrum Hamburgs beträgt nur ca. 32 km. Die hier angebotenen Flächen befinden sich in dem beliebten Gewerbegebiet-Nord, das nordöstlich des Stadtkerns liegt, nur wenige Minuten Fahrzeit von der Autobahnauffahrt „Ahrensburg“ (A 1) entfernt. Eine schnelle Verbindung nach Hamburg, Lübeck, Kiel oder Berlin (über die A 24) ist über die nahe gelegenen Autobahnkreuze Hamburg-Ost (Barsbüttel) und Bargteheide gewährleistet. Durch die Hamburger Metropolanlage haben sich neben kleineren und mittleren auch größere Unternehmen angesiedelt, wie z. B. die Druckerei des Axel Springer Verlags, Hela Ketchup, Basler AG, die edding AG u. v. m. Die Nahversorgung im Gewerbegebiet ist u. a. durch einen großen Famila-Markt sichergestellt.

Ausstattung

- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Halle mit ebenerdigen Rolltor
- Halle mit zwei Rampen (mit Rolltoren)
- DH von bis zu 7,5 m in den Hallen
- Lagerlogistik vorhanden
- klimatisiertes Bürogebäude mit Sozialräumen und Betriebswohnung
- Carport für 2 Pkw
- 12 Außenstellplätze
- frei lieferbar nach angemessenem Vorlauf



Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Stefan Brauhardt

Tel.: +49 40 4109888-25

E-Mail: [sb\(at\)witthoeft-gewerbe.com](mailto:sb(at)witthoeft-gewerbe.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.