



Immobilienexposé
**Gewerbehalle (1.231 m²) mit Büros in 56235
Ransbach-Baumbach PROVISIONSFREI ab
sofort zu vermieten.**

Objekt-Nr.:
NK213



Halle/Lager/Produktion zur Miete

Gewerbefabrik (1.231 m²) mit Büros in 56235 Ransbach-Baumbach PROVISIONSFREI ab sofort zu vermieten.

Miete zzgl. NK
Preis auf Anfrage

 **13.168 m²** Grundstück (ca.)  **426 m²** Bürofläche (ca.)  **1.783 m²** Nutzfläche (ca.)  **1.783 m²** Gesamtfläche (ca.)  **1993** Baujahr

Zustand und Bauart	Baujahr	1993
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Sonstige	Gewerbliche Nutzung möglich	Ja

Beschreibung

Es handelt sich um eine gepflegte Industrie-/ Gewerbehalle mit einer ca. 1.231 m² großen Produktions-/Werkstattfläche, welche bisher als Kfz-Werkstatt und Lagerhalle genutzt wurde.

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 13.168 m² großen, abgeschlossenen Grundstück mit einer Schiebetor-Zufahrt.

Das großzügige Grundstück lässt sowohl weitere Alternativen der baulichen Erweiterung (ca. 5.000 m²), als auch die Möglichkeit zur Nutzung der befestigten Freifläche (ca. 5.000 m²) zu.

Außerdem gibt es angrenzend vor der Halle einen repräsentativen Empfangsbereich, Büros/ Sozial- und Sanitärräume im EG (ca. 211 m²) und im OG (ca. 215 m²) mit separatem Zugang durch ein Treppenhaus. Der Bereich im OG kann wahlweise als zusätzliche Bürofläche, oder optional z.B. auch als Mitarbeiterwohnung genutzt werden. Im Kellergeschoss stehen weitere insgesamt ca. 126 m² z.B. als Archiv- Lagerflächen zur Nutzung bereit.

Der hoch belastbare Betonboden der Halle ist mit Staplern befahrbar. Die vorhandenen Lichtkuppeln im Dachbereich sorgen für ausreichend Tageslicht, zusätzlich kann die Halle

mit vorhandenen Gasstrahlern beleuchtet werden.

Die Andienung erfolgt über acht ebenerdige Rolltore (ca. Maße: B = 4,00 m x H = 4,00 m). Dies ermöglicht ein Durchfahren der Fahrzeughalle mit größeren Fahrzeugen.

Im hinteren Bereich der Gewerbehalle ist eine große begehbare LKW-Grube vorhanden, angrenzend daran stehen auf einer Empore noch weitere Flächen, z.B. für ein Reifenlager zur Verfügung.

Die nutzbare Hallenhöhe beträgt ca. 5,60 m.

Die Halle verfügt über Starkstrom- und Wasseranschlüsse.

Der Bürobereich ist sowohl im EG, als auch im OG mit großzügigen Fensterflächen und hochwertigen Böden ausgestattet.

Die Halle wird als Kalthalle vermietet und die Büroräume werden mit Gas beheizt.

Kaution: 2 MM

Ausstattung

- Gaszentralheizung

- großzügige begehbare LKW-Grube

Lage

Das Stadtgebiet von Ransbach-Baumbach mit seinen ca. 7.800 Einwohnern, liegt im Zentrum des Kannenbäckerlandes, das in dem an das Mittelrheintal angrenzenden Teil des

Westerwaldes liegt, etwa 15 Kilometer nordöstlich von Koblenz. Mit dem südlich der Autobahn gelegenen Teil der Waldgemarkung hat Ransbach-Baumbach Anteil am Naturpark Nassau. Die Stadtteile Ransbach im Norden und Baumbach im Süden sind baulich zusammengewachsen. Beide Ortskerne sind etwa eineinhalb Kilometer voneinander entfernt. Banken, Ärzte, Apotheken, Geschäftszentrum, Freizeiteinrichtungen (z.B. Schwimmbad, Tennisplätze, Stadion) sind im Stadtgebiet vorhanden.

Mehrere große Industriegebiete prägen den Standort wirtschaftlich. Verkehrstechnisch treffen sich bei Ransbach-Baumbach die Autobahnen A 3, eine der wichtigsten europäischen Nord-Süd-Achsen, und die A 48, die Verbindung zum Wirtschaftsraum Trier/Luxemburg/Frankreich. Im Umkreis von 100 km gibt es mehrere große Flughäfen (Frankfurt, Frankfurt/Hahn, Köln/Bonn, Düsseldorf). Eine weitere zukunftsweisende Verbindung ist die ICE-Strecke Köln -Frankfurt mit Bahnhof in der Kreisstadt Montabaur (ca. 10 km).

Die Halle liegt im attraktiven Industriegebiet "Rohr" im Norden der Stadt, mit unmittelbarer Anbindung an die Autobahn A3!

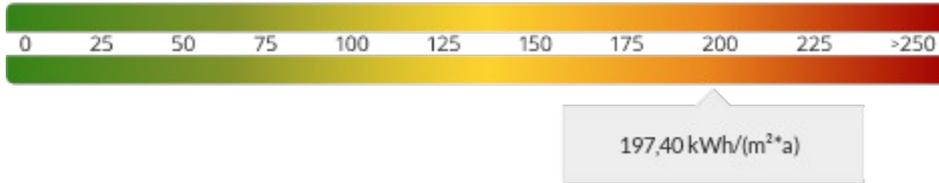
Sonstiges

Haftungsausschluss: Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie!

Weitere Angebote auch unter angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden USt.

Energiebedarfsausweis



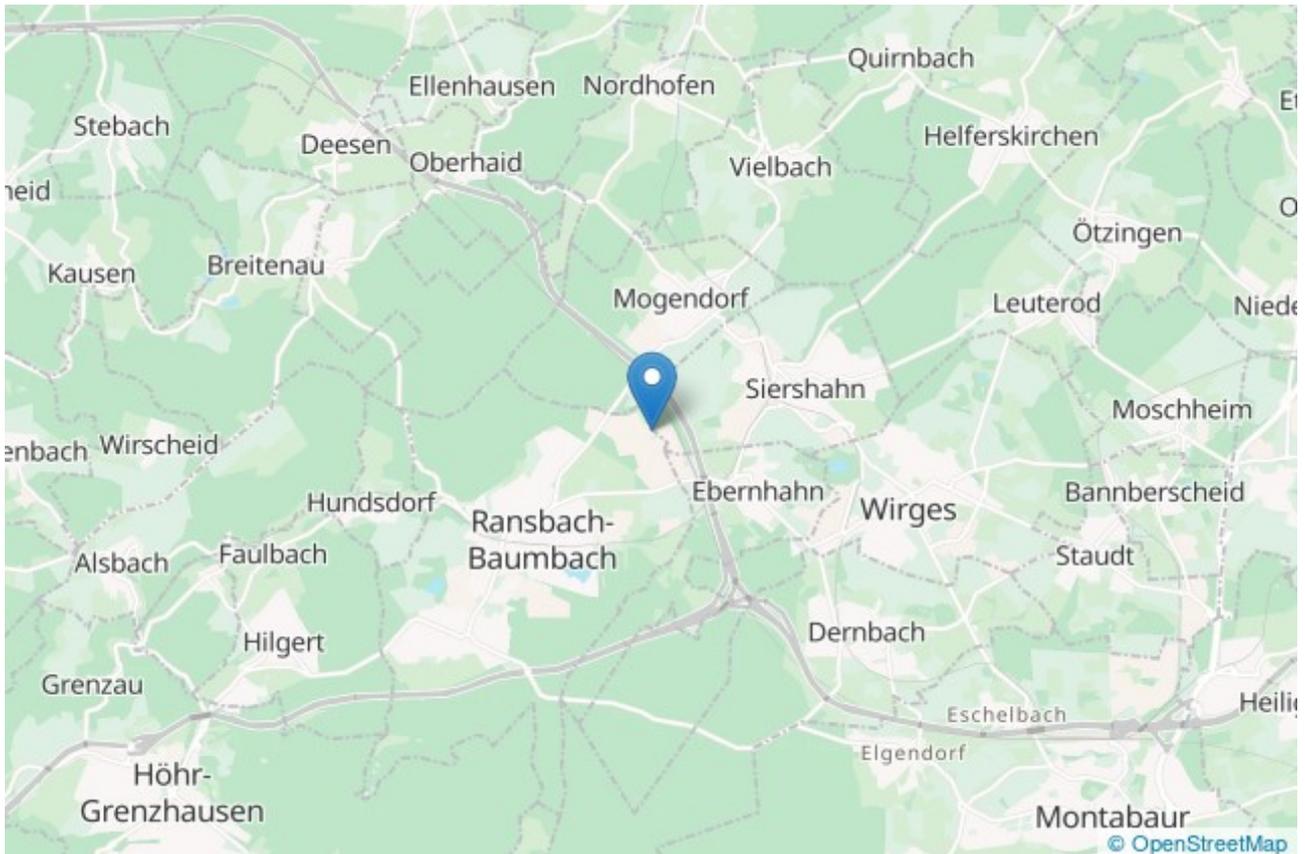
Endenergiebedarf	197,40 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Wesentlicher Energieträger	GAS
Gültig bis	12.03.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Norbert Kiesel
Telefon	0170 3244907
Ort	56564 Neuwied
E-Mail	kiesel@hallenpool.com

Lage und Umgebung

56235 Ransbach-Baumbach



















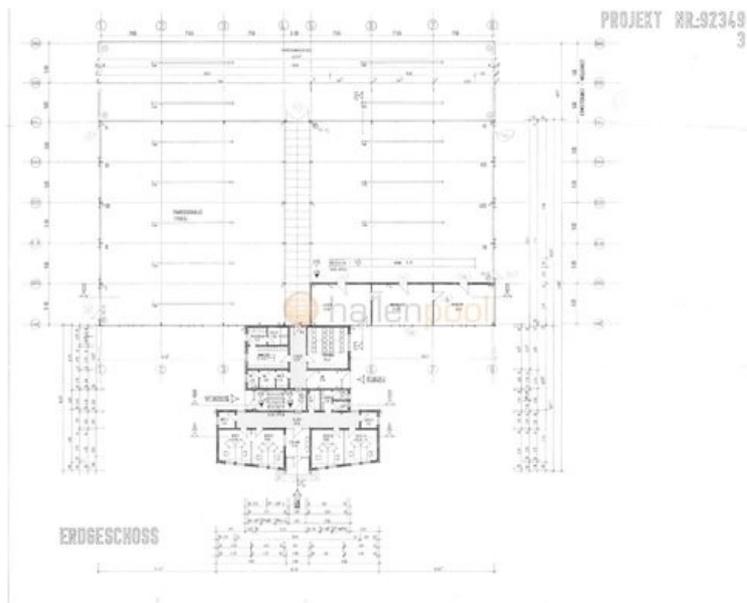












NK213 - Grundriss EG