Oberdachstetten

# Repräsentative Gewerbehallen mit viel Fläche und einigen Highlights!

*Objektnummer: 25208726*




KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2617 m²

Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25208726 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 7 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.250.000 EUR |
| Hallen/Lager/Produktion | Industriehalle |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 1013 m² |
| Zustand der Immobilie | projektiert |
| Bauweise | Holz |
| Gewerbefläche | ca. 1013.25 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 1013 m² |

Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Die Immobilie






Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Die Immobilie






Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Die Immobilie






Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Die Immobilie






Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

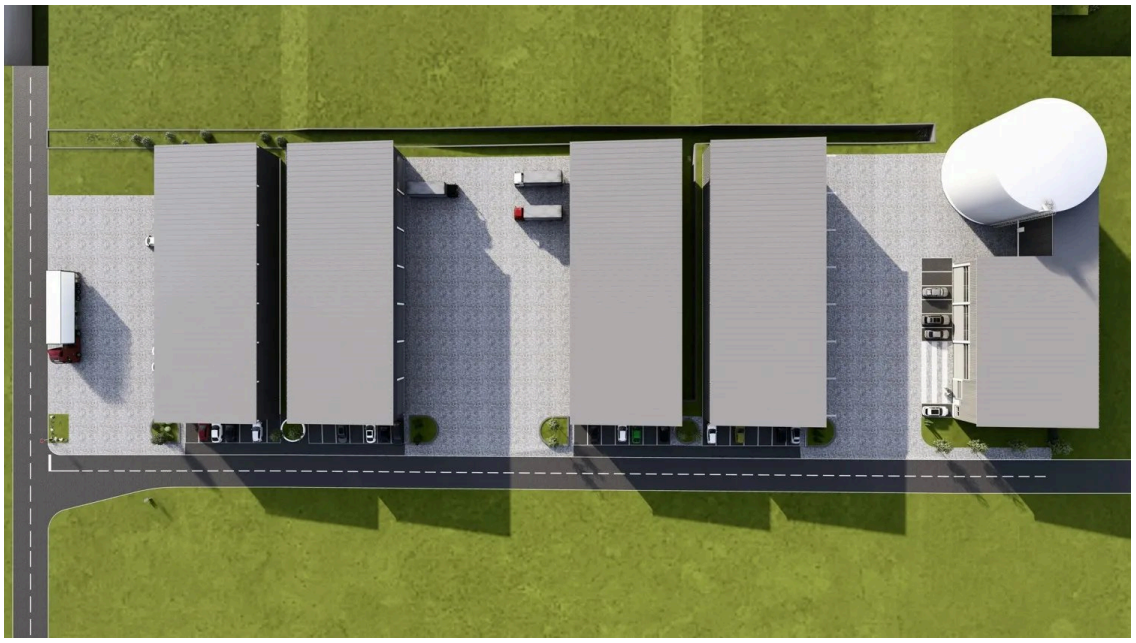
# Die Immobilie





Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Die Immobilie



Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine hochwertige projektierte Industriehalle, die sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2617 m² erstreckt. Dieses zukunftsweisende Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen, die Wert auf eine moderne und technisch bestens ausgestattete Infrastruktur legen.

Die Immobilie befindet sich in günstiger Verkehrslage nahe der B13. Die gut erreichbare Lage bietet optimale Bedingungen für Logistik, Produktion oder Lagerhaltung. Der Bau der Industriehalle ist für das Jahr 2025 geplant und befindet sich derzeit in der Planungsphase.

Mit einer Nutzfläche von ca. 1.013m² bietet die Halle ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Traufhöhe beträgt 7,71m, während das Gebäude eine Breite von 19,90m und eine Länge von 53,10m aufweist. Das Primärträgerwerk besteht aus robustem Fichte Brettschichtholz (BSH), während Dach- und Wandverkleidung aus 100mm starkem Sandwichblech gefertigt sind.

Die Halle ist mit sieben elektrisch betriebenen Hörmann Industriesectionaltoren (6,50m x 4,50m) ausgestattet, die für einfaches Be- und Entladen sorgen. Nebeneingangstüren des Typs Hörmann NT 60 ermöglichen einen komfortablen Zugang. Ein Nahwärmeanschluss mit Wärmetauscher und Übergabestation stellt die Wärmeversorgung sicher. Hierbei können Sie zwischen einer Fußbodenheizung und einem Warmluftgebläse wählen.

Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden, ebenso die Grundinstallation für die Elektroversorgung, die Beleuchtung sowohl innen als auch außen, Toranschlüsse, Steckdosen, Licht- und Starkstrom, Zählerfeld sowie Potentialausgleich. Bei Bedarf kann die Elektroinstallation den spezifischen Anforderungen des Nutzers angepasst werden. Auch ein Telefon- und Internetzugang ist bereits vorhanden.

Die Hof- und Zufahrtsflächen sind versickerungsfähig gepflastert und für Schwerlastverkehr bis 40 Tonnen geeignet. Das Pflaster hat eine Stärke von 10cm und ist in Grau gehalten, während Parkflächen farblich abgesetzt sind. Die Entwässerung erfolgt über Regenrückhaltegräben, was eine effiziente und umweltfreundliche Wasserbewirtschaftung ermöglicht.

Eine individuelle Innengestaltung ist sowohl vor als auch nach der Rohbaufertigstellung möglich. Neben den offenen Hallenflächen können Büro-, Aufenthalts-, und Technikräume sowie eine Hallenunterteilung ganz nach Ihren Anforderungen geplant und umgesetzt werden. Vor Baubeginn besteht zudem die Möglichkeit, einen Hallenkran zu installieren.

Für höhere Brandschutzanforderungen ist eine Aufrüstung auf F30 möglich. Auch der Einbau einer Photovoltaikanlage kann jederzeit erwogen werden. Jede Halle befindet sich auf einem eigenständigen Grundstück, was Ihnen zusätzliche Unabhängigkeit bietet.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Beratungsgespräch von den vielseitigen Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen. Unser Team steht Ihnen für weitere Informationen und zur Klärung Ihrer Fragen zur Verfügung. Bitte zögern Sie nicht, uns für eine Terminvereinbarung zu kontaktieren.

Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Ausstattung und Details

Nachfolgend einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 2617m² Grundstücksfläche
- Ca. 1013m² Nutzfläche
- Traufhöhe: 7.71m
- Breite: 19.90m
- Länge: 53.10m
- Primärträgerwerk: Fichte Brettschichtholz (BSH)
- Dach- und Wandverkleidung: Sandwichblech 100mm
- 7 Hörmann Industriesectionaltore 6.50m * 4.50m elektrisch
- Nebeneingangstüren von Hörmann NT 60
- Nahwärmeanschluss mit Wärmetauscher und Übergabestation
- Wahlweise Fußbodenheizung oder Warmluftgebläse
- Wasser und Kanalanschluss vorhanden
- Elektro: Grundinstallation (Beleuchtung Innen/Außen, Toranschlüsse, Steckdoseninstallation, Licht-/Starkstrom, Zählerfeld, Potentialausgleich)
- Je nach Nutzung kann Elektroinstallation angepasst werden
- Telefon und Internetzugang vorhanden
- Hof und Zufahrtsflächen versickerungsfähig gepflastert
- Pflasterstärke 10cm in Grau
- Parkflächen farbig abgesetzt
- Schwerlastverkehr geeignet (40t)
- Entwässerung über Regenrückhaltegräben
- Individuelle Innengestaltung jederzeit vor und nach Rohbaufertigstellung möglich (Büro-, Aufenthalts-, und Technikräume, sowie Hallenunterteilung)
- Vor Baubeginn kann Hallenkran installiert werden
- Brandschutz: F30 - sollte mehr nötig sein, vor Baubeginn möglich
- Aufrüstung mit PV jederzeit möglich
- Jede Halle steht auf eigenem Grundstück

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser projektierten Industrie- und Gewerbehallen für die verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten. Hier genießen Sie alle Annehmlichkeiten einer modernen, zeitgemäßen und technisch voll ausgestatteten Halle in günstiger Verkehrslage nahe der B13. Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich von den Möglichkeiten bei einem persönlichen Beratungsgespräch. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Alles zum Standort

Oberdachstetten liegt am nördlichen Rand des Landkreises Ansbach im Regierungsbezirk Mittelfranken, wo sich B13 und die „Hochstraße“, der alte Handelsweg von Rothenburg o.d.T. nach Nürnberg, kreuzen. Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage sind von Oberdachstetten aus die weiteren Sehenswürdigkeiten des Naturparks Frankenhöhe und der Städte Rothenburg o.d.T., Bad Windsheim und Ansbach gut zu erreichen.

Verkehrsgünstig unmittelbar an der B13 (Würzburg - München) gelegen, sind von Oberdachstetten aus die nächstgrößeren Städte gut zu erreichen (Nürnberg 55 km, Würzburg 59 km, Ansbach 18 km, Rothenburg o.d.T. 23 km - nächste BAB-Auffahrt (Bad Windsheim, A7) 15 km)
Oberdachstettens Bahnhof liegt an der DB-Hauptstrecke Würzburg - München mit täglich jeweils über 20 Zügen von und nach Ansbach (11 Minuten) und Würzburg (50 Minuten). Vom Bahnhof fahren auch die Buslinien nach Ansbach und Rothenburg o.d.T. ab.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Bäcker und Metzger vorhanden. Die Praxiseröffnung eines Allgemeinarztes ist für 2027 geplant. Oberdachstetten verfügt über zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Lehrberg und Ansbach.

Oberdachstetten bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, einen Badeweiher mit Jugendzeltplatz und pflegt ein vielfältiges Vereinsleben wie z. B. Gesangs- und Schützenverein, Posaunenchor und Fußballclub.

Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25208726 - 91617 Oberdachstetten

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com