Kurzexposés/One-Pager

Immobilienprojekte –
Auszug Projekt 061_ELT – Industriepark Kugelfischer

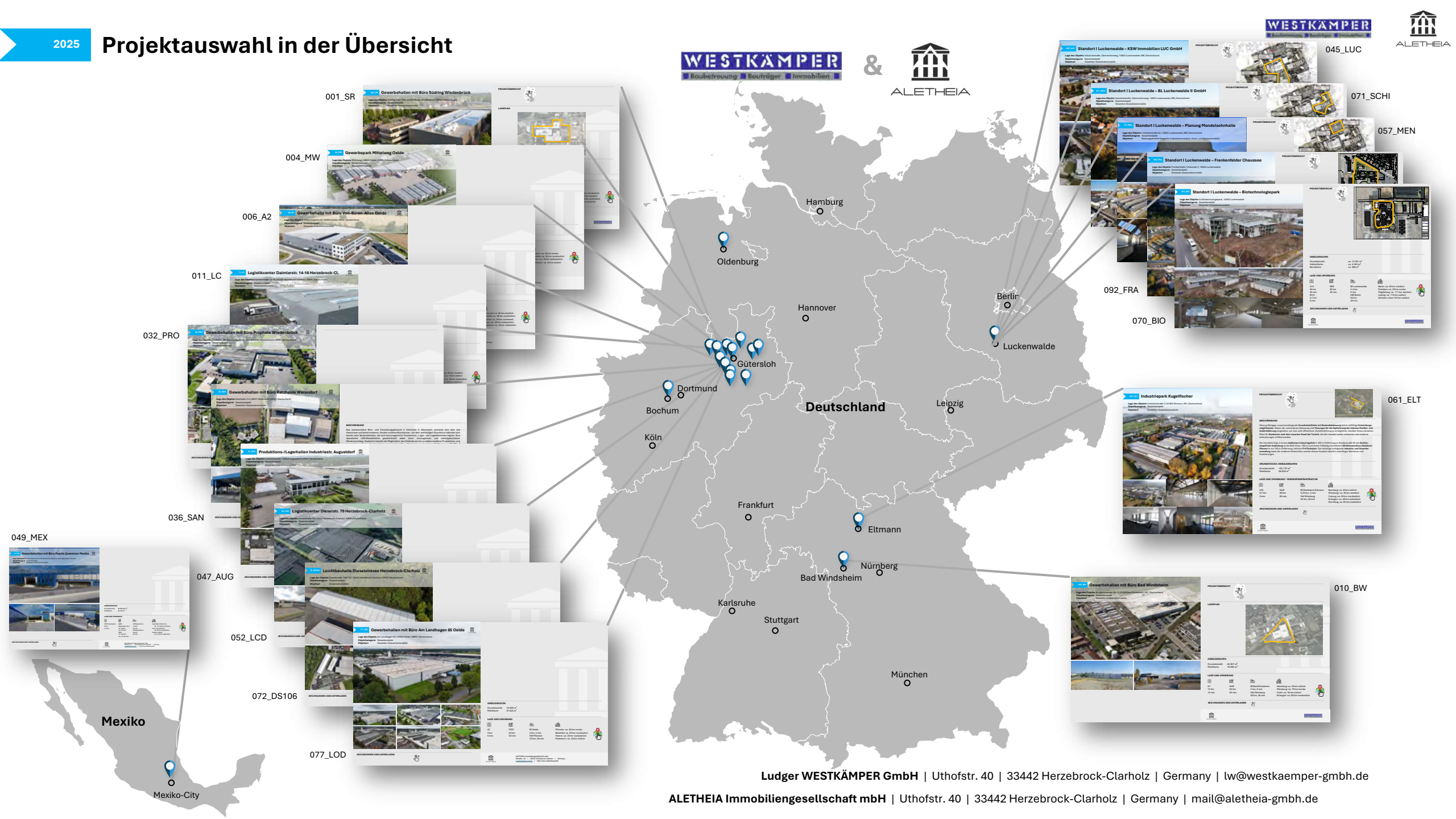
27.02.2025

Ludger WESTKÄMPER GmbH | Uthofstr. 40 | 33442 Herzebrock-Clarholz | Germany | lw@westkaemper-gmbh.de | +49 171 710 2428

ALETHEIA Immobiliengesellschaft mbH | Uthofstr. 40 | 33442 Herzebrock-Clarholz | Germany | mail@aletheia.gmbh

2025

Projektauswahl in der Übersicht



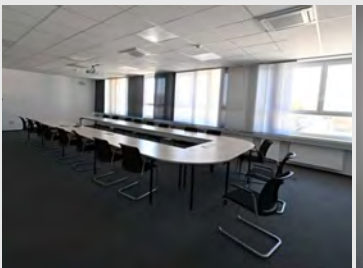
Ludger WESTKÄMPER GmbH | Uthofstr. 40 | 33442 Herzebrock-Clarholz | Germany | lw@westkaemper-gmbh.de

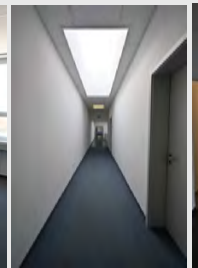
ALETHEIA Immobiliengesellschaft mbH | Uthofstr. 40 | 33442 Herzebrock-Clarholz | Germany | mail@aletheia-gmbh.de

061_ELT

Industriepark Kugelfischer

Lage des Objekts Industriestraße 2 | 97483 Eltmann | BY | Deutschland
Objektkategorie Gewerbeobjekt
Objektart Gewerbe-/Industrieimmobilie





BESCHREIBUNG

Diese großzügige, zusammenhängende **Grundstücksfläche mit Bestandsbebauung** bietet vielfältige **Entwicklungsmöglichkeiten**. Neben der vorhandenen Bebauung sind **Planungen für die Optimierung der internen Straßen- und Zufahrtsführung** vorgesehen, um eine noch effizientere Verkehrsführung zu ermöglichen. Darüber hinaus bestehen Pläne für **Neubauten nach dem neuesten Stand der Technik**, die den Standort weiter aufwerten und moderne Anforderungen erfüllen werden.

Die Immobilie liegt in einem **etablierten Industriegebiet** in 500 m Entfernung zu Bundesstraße 26 mit **direkter, ampelfreier Anbindung** an die BAB 70 (ca. 700 m) und einem fußläufig erreichbaren **DB-Bahnanschluss Ebelsbach-Eltmann** in nur 250 m Entfernung, inklusive **P+R Parkplatz**. Die vielseitige umliegende **Industrie- und Gewerbeansiedlung** sowie die moderne Infrastruktur machen diesen Standort ideal für zukünftiges Wachstum und Erweiterungen.

GRUNDSTÜCKS-/GEBÄUDEDATEN

Grundstücksfl.	155.772 m²
Mietfläche	66.835 m²

LAGE UND UMGEBUNG / VERKEHRSINFRASTRUKTUR

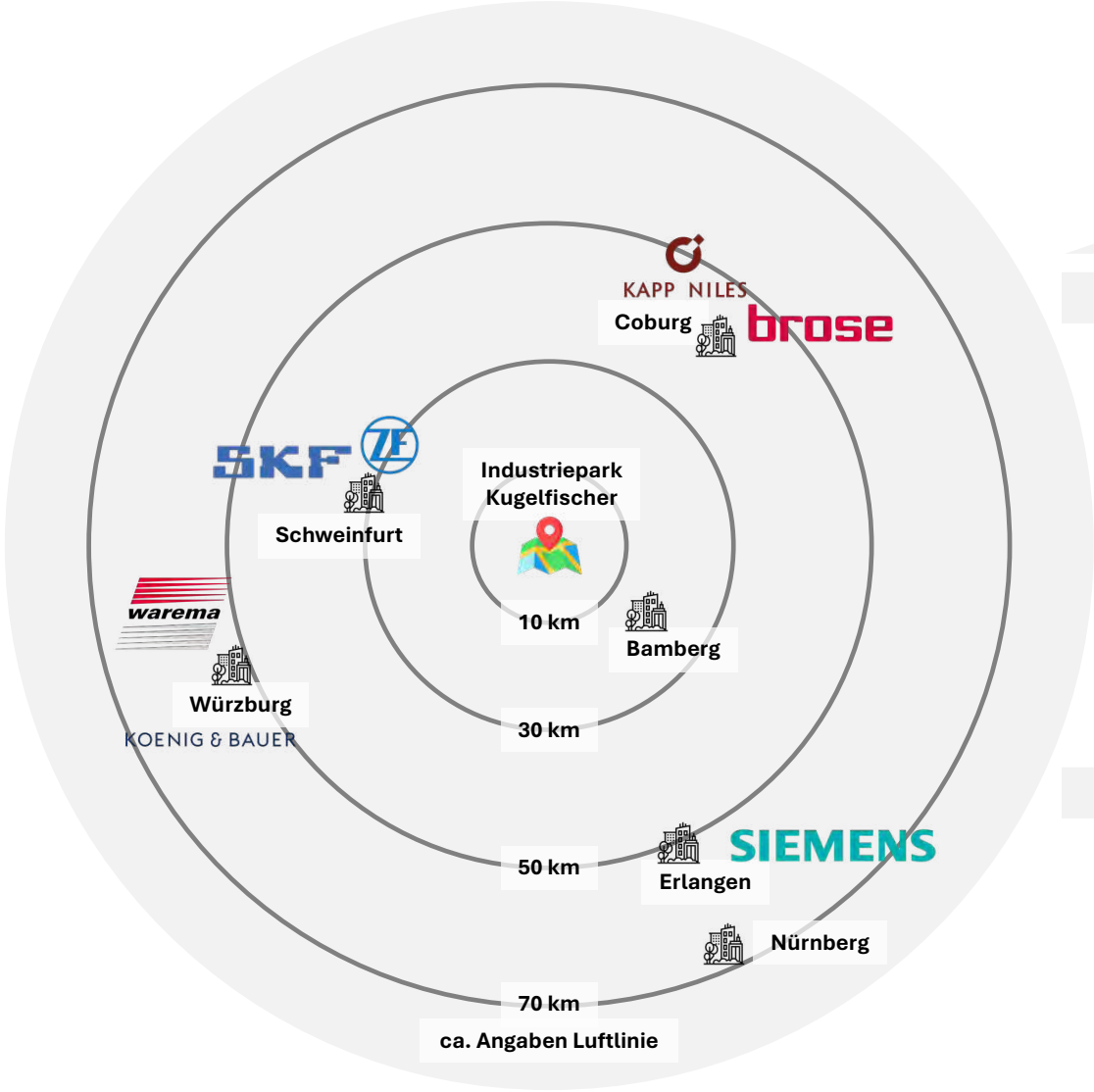
A70 0,7 km 3 min	NUE 85 km 60 min	Bf Ebelsbach-Eltmann 0,25 km, 2 min Hbf Würzburg 55 km, 45 min	Bamberg: ca. 20 km östlich Würzburg: ca. 55 km westlich Coburg: ca. 50 km nordöstlich Erlangen: ca. 49 km südöstlich Nürnberg: ca. 85 km südöstlich

ZEICHNUNGEN UND UNTERLAGEN

ALETHEIA

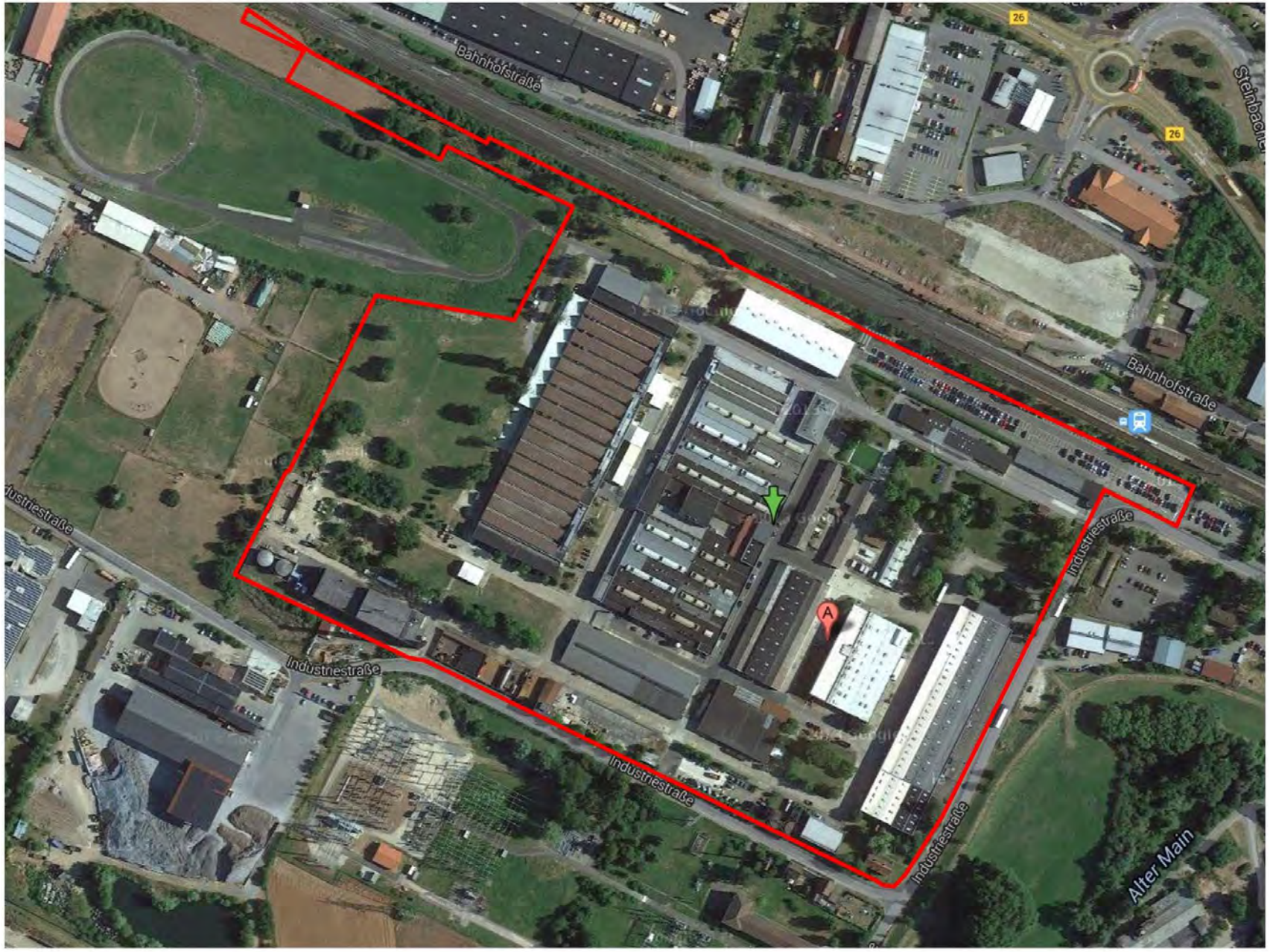
WESTKÄMPER

Lage und Umgebung: umliegende Industrieansiedlung

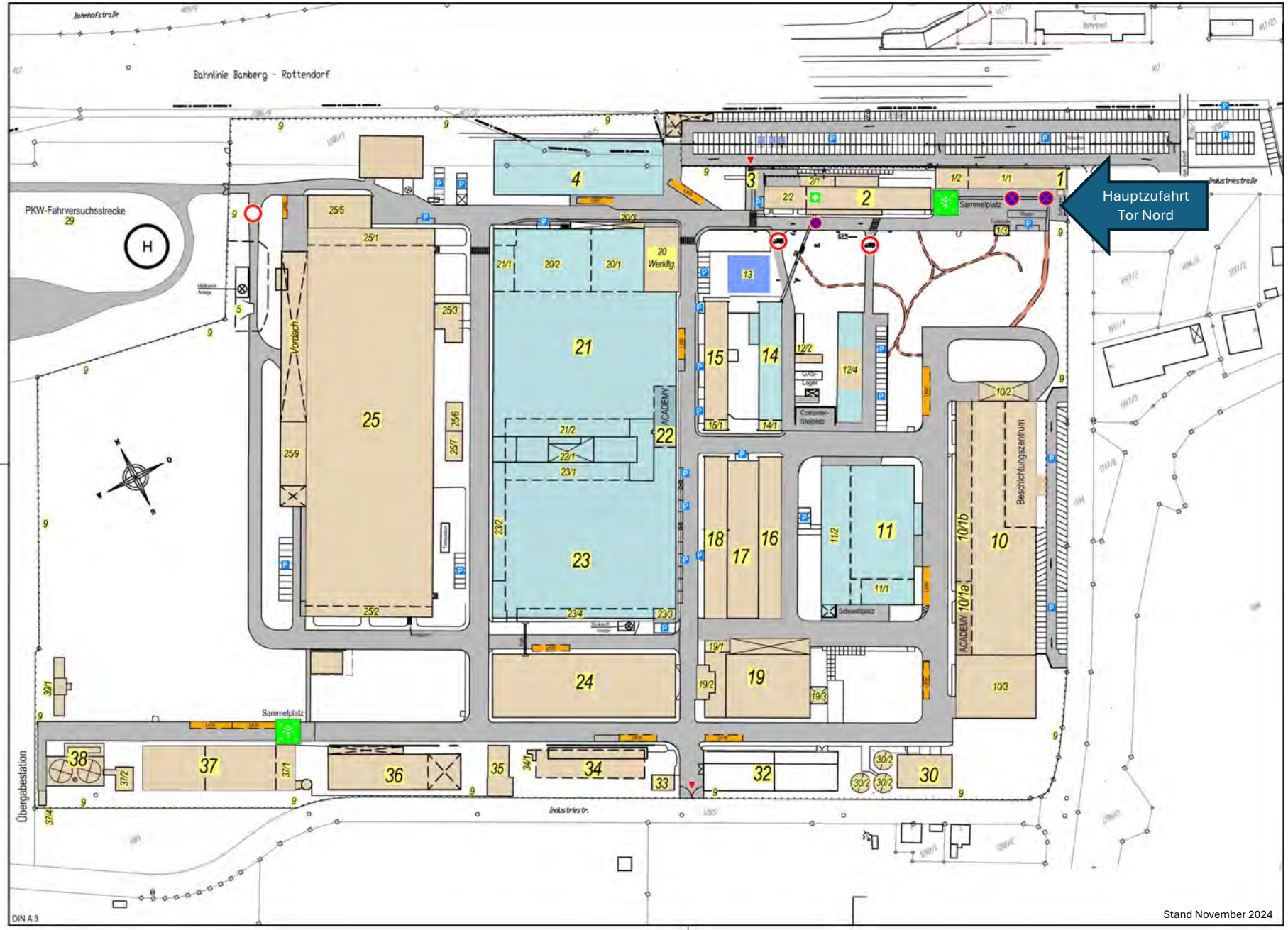


Industriepark Kugelfischer: Status quo

Grundstücksübersicht



Lageplan / Gebäudeübersicht: Status quo



Lageplan / Gebäudeübersicht: Vermietungsstatus

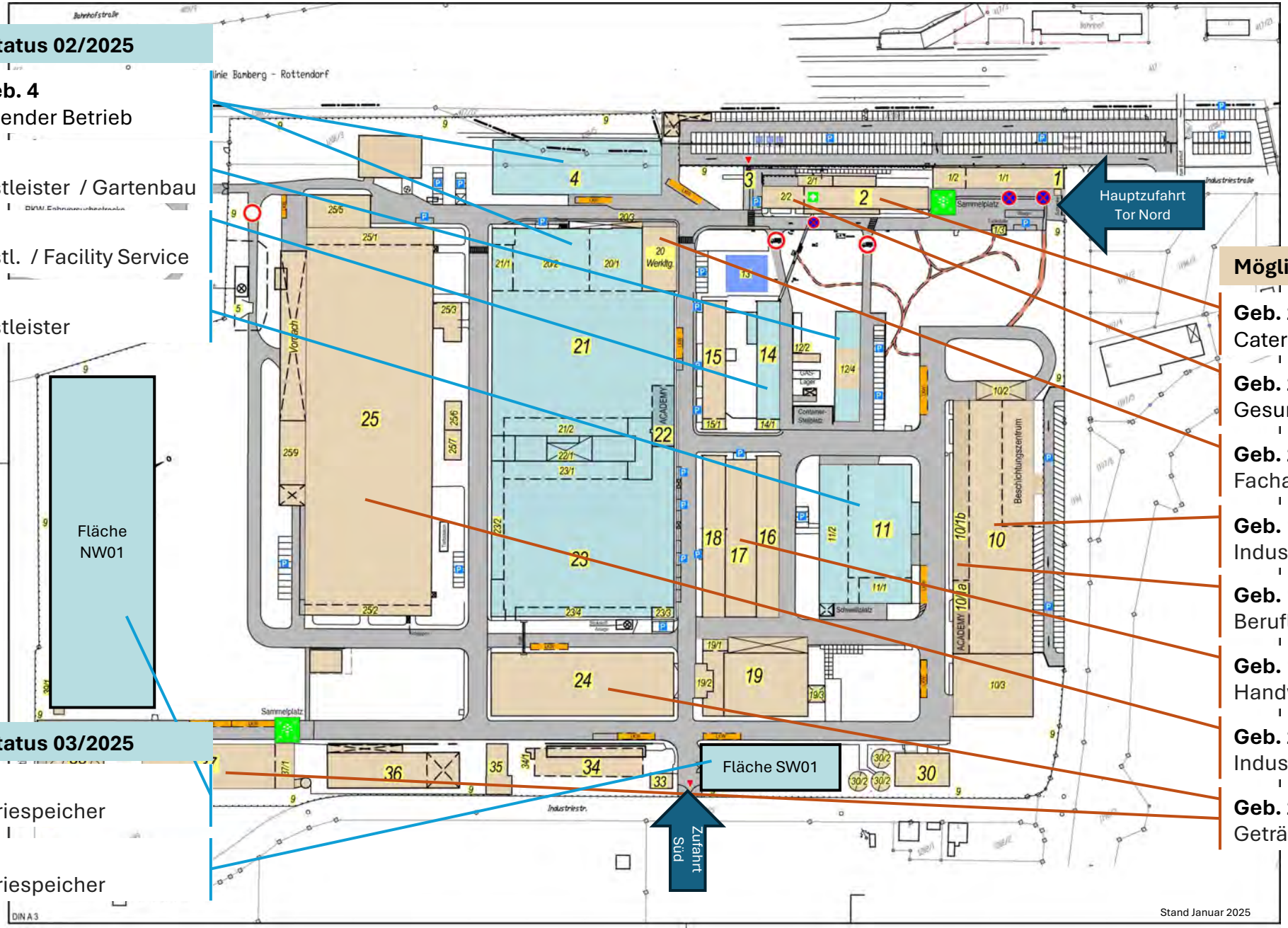
Vermietungsstatus 02/2025

Geb. 20-23, Geb. 4
Metallverarbeitender Betrieb

Geb. 12
Industrie Dienstleister / Gartenbau

Geb. 14
Industrie Dienstl. / Facility Service

Geb. 11
Industrie Dienstleister



Vermietungsstatus 03/2025

Fläche NW01
Energie / Batteriespeicher

Fläce SW01
Energie / Batteriespeicher

Mögliche Nutzungsorientierung

Geb. 2
Cateringbetrieb (Standort/regional)

Geb. 2.2
Gesundheitsdienstleistungen

Geb. 20 Büroflächen
Facharzt / MVZ

Geb. 10
Industrie / Logistik

Geb. 10.1A/10.1B
Berufliche Aus- und Weiterbildung BBZ

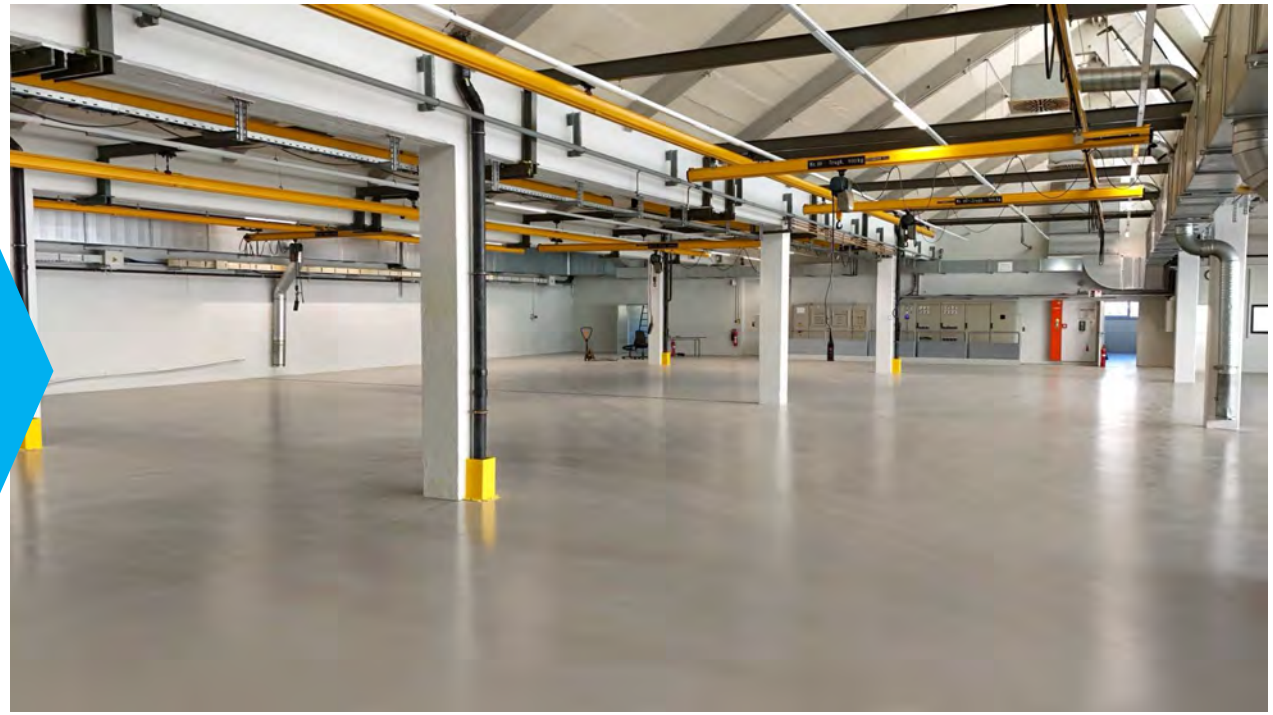
Geb. 15-18
Handwerk / Handel

Geb. 25
Industrie / Logistik

Geb. 24 oder Geb. 37
Getränkelogistik / Pfandgutkreislauf

Lageplan / Gebäudeübersicht: Status quo

Gebäude-Nr	Gebäude Kurzbezeichnung	Baujahr	Nutzer	Bruttogrundfläche in m²	Nutzfläche in m²	Nutzfläche in m²	Bruttogrundfläche in m²	EG + OG in m²	Gebäude Nr.
G01	Bau 1 Hauptportierstelle	1962		87	44	44	87	74,25	1
G01-1	Bau 1-1 Feuerwehr und Garagen	1959		369	331				
G01-2	Bau 1-2 KFZ-Reparaturwerkstatt	1965		193	172	503	562	508,50	1/1 und 1/2
G10	Bau 10 Stahllagerhalle	1969		3.683	3.631	3.848	3.900	3.751,00	10
G10-1	Bau 10-1 Ausbildungszentrum	1969		1.788	1.358	1.358	1.788	630,00	10/1
G10-2	Bau 10-2 Vordach	1969		217	217				
G10-3	Bau 10-3 Anbau Süd	1988		1.148	1.116			1.936,00	10
G11	Bau 11 Presserei Rollen	1974	Industrie Dienstleister	1.231	1.173				
G11-1	Bau 11-1 Presserei Rollen	1974	Industrie Dienstleister	386	301				
G11-2	Bau 11-2	1983	Industrie Dienstleister	1.631	1.338	2.812	3.248	1.965,00	11
G11-3	Bau 11-3 Lüftungsanlage Presserei	2004	Industrie Dienstleister	60					
G12-2	Bau 12-2 Lagerbaracke	1966		52	52				
G12-4	Bau 12-4 Lagerhalle Astronet	1981	tlw. Industrie Dienstleister / Gartenbau	618	604				
G12-6	Bau 12-6 Reststoffe	1989		88	84				
G14	Bau 14 Lagerhalle Hilfs-und Betriebsstoffe	1955	Industrie Dienstl. / Facility Service	688	633				
G14-1	Bau 14-1 Elektro-Ersatzteillager	1955	Industrie Dienstl. / Facility Service	60	52	685	748	708,00	14 und 14/1
G15	Bau 15 Magazin	1955		595	551				
G15-1	Bau 15-1 Gefahrstofflager	1955		57	51	602	652	640,50	15 und 15/1
G16	Bau 16 Sozialräume Dreherei	1958		833	767	767	833	808,50	16
G17	Bau 17 Dreherei	1969		1.157	1.118	1.118	1.157	1.125,00	17
G18	Bau 18 Ausschußverwertung	1985		840	750	750	840	847,00	18
G19	Bau 19 Zieherei	1952		1.200	1.109				
G19-1	Bau 19-1 Anbau Zieherei Nord + West	1965		702	621				
G19-2	Bau 19-2 Luftschutzbunker	1944		127	38				
G19-3	Bau 19-3 Teilewaschplatz	1981		67	66	1.834	2.096	6.848,00	19
G02	Bau 2 Kantine und Küchengebäude	1958		744	619				
G02-1	Bau 2-1 Kantine Magazin	1966		80	50				
G02-2	Bau 2-2 EDV-Zentrale	1966		181	99				
G02-3	Bau 2-3 Anbau Nord für Küche und Sozialräume	1981		107	81	849	1.112	804,63	2, 2/1 und 2/2
G20	Bau 20 Bürogebäude	1959		2.095	1.305			1.464,00	20
G20-1	Bau 20-1	1955	Metallverarbeitender Betrieb	770	666				
G20-2	Bau 20-2 Tonnenrollen Fertigung	1955	Metallverarbeitender Betrieb	1.419	1.190				
G20-3	Bau 20-3 Vordach Aerospace	1965	Metallverarbeitender Betrieb	118					
G21	Bau 21 Kugelfertigung Nord	1943	Metallverarbeitender Betrieb	5.887	4.601				
G21-1	Bau 21-1 Anbau	1954	Metallverarbeitender Betrieb	309	286	6.743	8.503	7.363,00	21, 21/1, 20/2 und 20/1
G21-2	Bau 21-2	1955	Metallverarbeitender Betrieb	386	263				
G21-3	Bau 21-3 KSS-Anlage	1988	Metallverarbeitender Betrieb	199	180	443	585	488,75	21/2
G22	Bau 22 Verbindungsbau Ost		Metallverarbeitender Betrieb	859	710	710	859	560,00	22
G22-1	Bau 22-1 Petroleum- und Schleifölfilteranlage	1968	Metallverarbeitender Betrieb	460	430	430	460	220,00	22/1
G22-2	Bau 22-2 Verbindungsbau	1950	Metallverarbeitender Betrieb	207	20	20	207	250,00	22/2
G23	Bau 23 Kugelfertigung Süd	1944	Metallverarbeitender Betrieb	4.992	4.786				
G23-2	Bau 23-2 Anbau West		Metallverarbeitender Betrieb	424	290				
G23-4	Bau 23-4 Anbau Sozialraum Süd		Metallverarbeitender Betrieb	137	121	5.197	5.553	4.930,00	23/4, 23/2 und 23
G23-1	Bau 23-1 Sozialgebäude Süd	1955	Metallverarbeitender Betrieb	584	415	415	584	503,13	23/1
G23-3	Bau 23-3 Büroanbau Süd		Metallverarbeitender Betrieb	102	58	58	102	85,00	23/3
G23-5	Bau 23-5 KSS-Anlage Flasherei	1980	Metallverarbeitender Betrieb	138	110	110	138	231,00	23/5
G24	Bau 24 Stahllagerhalle	1952 u. 1959		2.625	2.548	2.548	2.625	2.681,50	24
G25	Bau 25			11.550	11.550	11.550	11.550	10.080,00	25
G25-1	Bau 25-1 Anbau Nord	1960		1.059	729	729	1.059	1.020,00	25/1
G25-2	Bau 25-2 Anbau Süd	1960		1.059	669	669	1.059	984,00	25/2
G25-3	Bau 25-3 KSS- und Honölfilteranlage	1966		98					
G25-5	Bau 25-5 Vordach Rollenfertigung	1979		458	438				
G25-6	Bau 25-6 KSS-Filteranlage Einzelfert.	1995		124					
G25-7	Bau 25-7 KSS-Filteranlage Toro-Linie	2003		229					
G25-9	Bau 25-9 Vordach Rollen West	2006		516					
G26	Bau 26 Bürocontainer Härterei				?				
G03	Bau 3 Portierstelle Nordseite	1966		4					
G30	Bau 30 Neutralisationsanlage	1971							
G30-2	Bau 30-2 Abwasserbecken	1983		269		-	269	395,25	30
G32	Bau 32 Wertstoffhof			810	763	763	810	759,00	32
G33	Bau 33 Pumpenhaus				?				
G34	Bau 34 Tanklager	1965		705	632				
G34-1	Bau 34-1 Pumpenraum für Tanklager	1965		108					
G35	Bau 35 Dünnschichtverdampfer	1975		148		-	148	260,50	35
G36	Bau 36 Reststoffsammellager	1960		1.344	1.305				
G37	Bau 37 Kesselhaus				?	?	-	3.810,00	37
G37-1	Bau 37-1 Büroanbau Kesselhaus	1961		927	147	147	927	731,00	37/1
G37-2	Bau 37-2 Wasserrückkühlanlage	1965		129					
G37-4	Bau 37-4 Erdgasübergabestation	1985		35					
G38	Bau 38 Heizöltanklager	1962		394	345				
G39-1	Bau 39-1 Lagerbox Schleifschlamm	1983		60	47				
G04	Bau 4 Lagerhalle Wälzkörpermagazin	1998		2.093	2.075	2.075	2.093	160,00	4
	FAG Wohnhaus							272,00	FAG Wohnhaus

061_ELT/A

Musterhalle vor und nach Renovierung