



Lagern oder Produzieren und Entwickeln - großzügige Hallen wahlweise mit Büro- und Sozialräumen



**Neuseser Str. 1
91732 Merkendorf**

Refnr.: 8393-SSt



Daten im Überblick

Objektart:	Hallen/Lager/Produktion
Objekttyp:	Industriehalle und Freifläche
PLZ:	91732
Ort:	Merkendorf
Land:	Deutschland
Bundesland:	Bayern
Gesamtfläche:	ca. 4.100 m ²
Gewerbefläche:	ca. 4.100 m ²
Kaltmiete:	20.500,00 €
Nebenkosten:	nach Festlegung
Kautiön:	Nach Festlegung
Außen-Provision:	Ohne zusätzliche Mieterprovision !
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Energieausweis:	Energieausweis beantragt
Boden:	Industrieboden
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Gewerbliche Nutzung:	Ja
Ihr Ansprechpartner:	Herr Sören Ströhlein (0981 / 9 777 99-20)



Objektbeschreibung

Die angebotenen Lager- oder Produktionshallen gehören zu einem großen Büro- und Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1994. Die vorwiegend eingeschossigen Hallen bieten eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Unternehmen.

Laut dem im Exposé enthaltenen Grundriss sowie der entsprechenden Mietpreisliste gliedert sich die Lagerhalle in zwei Bereiche: Halle 1a mit rund 2.373 m² und Halle 1b mit etwa 1.727 m². Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.100 m². Die Hallen verfügen über mehrere Rolltore, die einen einfachen Zugang für den Warenverkehr ermöglichen.

Die großzügige Lagerfläche ist mit hohen Decken (Raumhöhe ca. 8,40 m, bis Unterkante Kranbahn ca. 6 m), vielen Fenstern als Lichtbänder bei den Außenwänden und mit Oberlichtern im Dach ausgestattet. Die vielen Fensterelemente bringen ausreichend Tageslicht rein und sorgen für eine helle sowie einladende Atmosphäre.

Im Bürobereich finden Sie helle Räume, die flexibel gestaltet und genutzt werden können. Die sanitären Anlagen sind funktional.

Der Außenbereich bietet ausreichend Parkmöglichkeiten und eine großzügige Zufahrt, die den Zugang für Lieferfahrzeuge erleichtert. Die Lage in diesem Gewerbepark bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und ist ideal für Unternehmen, die eine zentrale Lage suchen.

Ein Energieausweis ist beantragt.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !



Ausstattung

- Büro- und Lagergebäude mit großzügiger Nutzfläche, ebenerdig befahrbar
- mehrere große Sektional- und Rolltore für einfache Anlieferung und Versand
- Versorgungsgänge für Erschließung Obergeschoss mit Büroräume (teilweise klimatisiert), WC, Sozialräume, Umkleiden
- hochwertige Industriehallen mit robustem Industrieboden
- Büroflächen mit großen Fenstern für viel Tageslicht
- Teppichboden in den Bürobereichen
- Beleuchtungssysteme in den Lagerhallen
- Heizsystem in Halle 1a+b vorhanden (Beheizung über Dunkelstrahler)
- Großzügige Verkehrsflächen im Außenbereich für LKW- und PKW-Verkehr
- Sanitäreinrichtungen mit mehreren Waschbecken und Toiletten
- Aufzug im vorderen Bereich vorhanden als Verbindung zwischen EG und OG
- Flexible Raumaufteilungsmöglichkeiten für individuelle Anpassungen
- Hohe Decken in den Lagerbereichen für maximale Lagerkapazität, mit Kranbahnen an den Decken



Lage

Die Immobilie befindet sich in dem kleineren Gewerbegebiet von Triesdorf-Bahnhof/ Ost zwischen Triesdorfer Bahnhof und der Auffahrt B13, ca. 1,6 Km entfernt vom Ortszentrum von Merkendorf. In dem Gewerbegebiet haben sich überwiegend mittelständische Unternehmen niedergelassen.

Der Standort bietet eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage. Der Bahnhof Triesdorf ist nur ca. 390 Meter entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz für Logistik und Transport. Für Autofahrer ist die nächste Autobahnauffahrt in ca. 15 Kilometern erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten gewährleistet. Der Flughafen Nürnberg ist ca. 70 Kilometer entfernt und bietet internationale Reisemöglichkeiten.

In der Umgebung der Immobilie finden sich einige wichtige Anlaufstellen. Der nahegelegene Bahnhof Triesdorf ist ein zentraler Punkt für Pendler und Reisende. Für den täglichen Bedarf ist ein Supermarkt in ca. 2 Kilometern Entfernung erreichbar, der eine gute Versorgung mit Lebensmitteln und anderen wichtigen Produkten sicherstellt.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote aus, was auf eine stabile und gepflegte Nachbarschaft hinweist. Trotz der ruhigen Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen und Anbindungen gut erreichbar.



Sonstiges

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



Bildergalerie



Außenansicht



Halle 1b (Brandabschnitt 3)



Halle 1b (Brandabschnitt 3)



Halle 1a (Brandabschnitt 2)



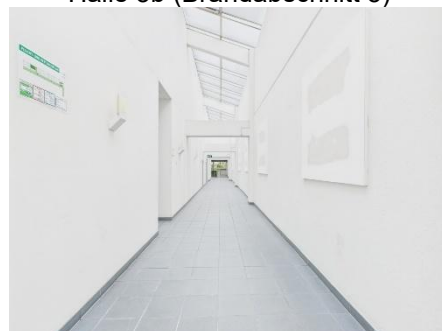
Halle 2 (Brandabschnitt 6)



Halle 3b (Brandabschnitt 5)



Halle 3a (Brandabschnitt 5)



Flur OG



Büro OG



WC OG



Aufzug Haupteingang / Foyer



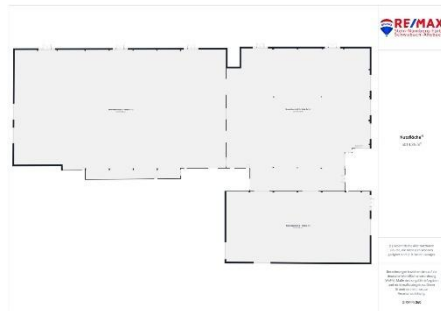
Flur OG



Büro OG



Besprechung OG



Grundriss Halle 1a+b u. Halle 2



Bellevue



Capital Makler-Kompass

RE/MAX
In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie uns an.
Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

SSt_Immobilienbörsen Siegel



Herr Sören Ströhlein

RE/MAX Ansbach
Kanalstr. 8
91522 Ansbach

Tel.: 0981 / 9 777 99-20

Mobil: 0151 / 153 202 83

Fax: 0981 / 9 777 99-12

Homepage: www.remax-ansbach.de

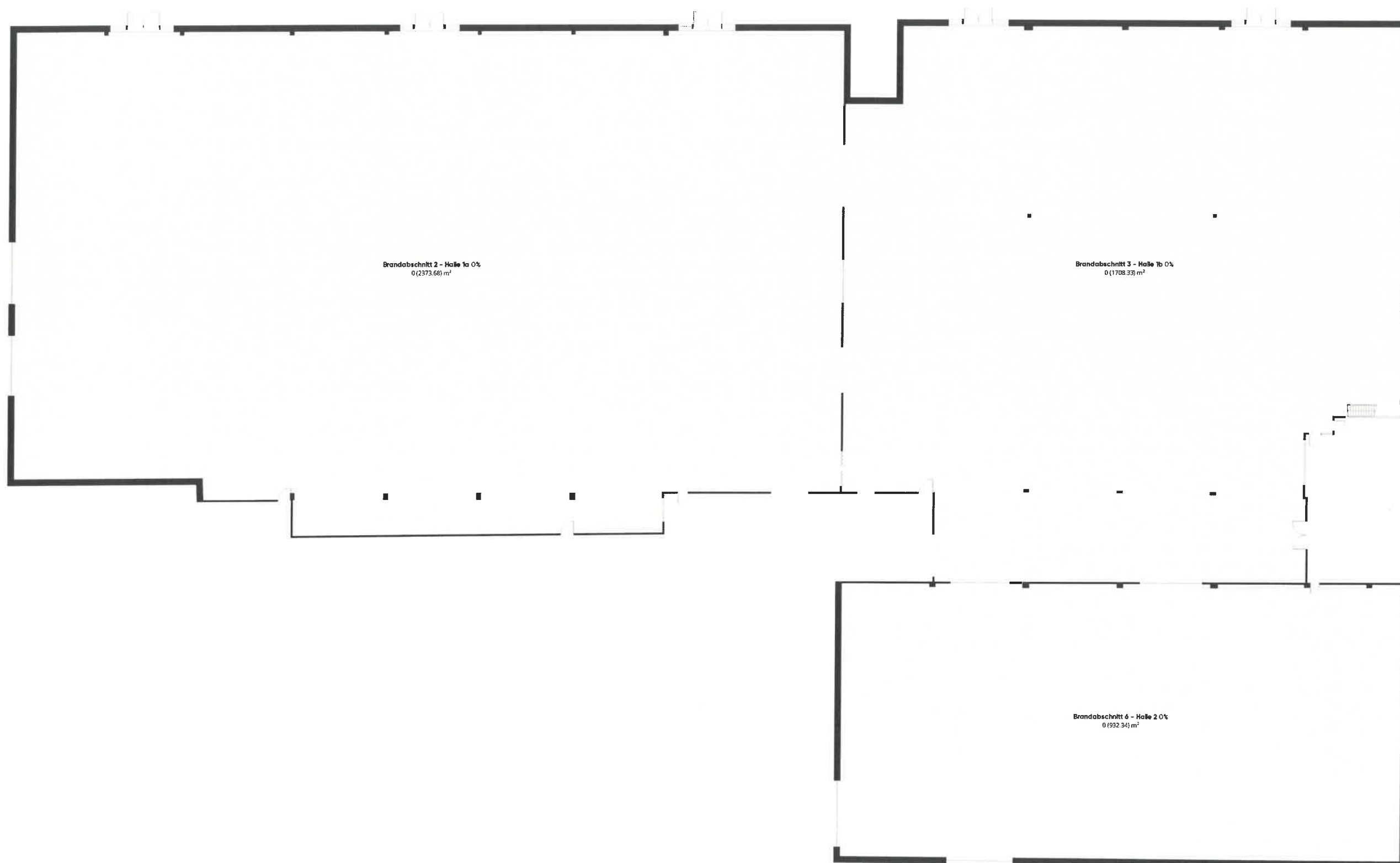
Email: soeren.stroehlein@remax.de

Hinweis

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem 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. Nur bei Verkauf: Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

RE/MAX



Nutzfläche⁽¹⁾
5014.35 m²

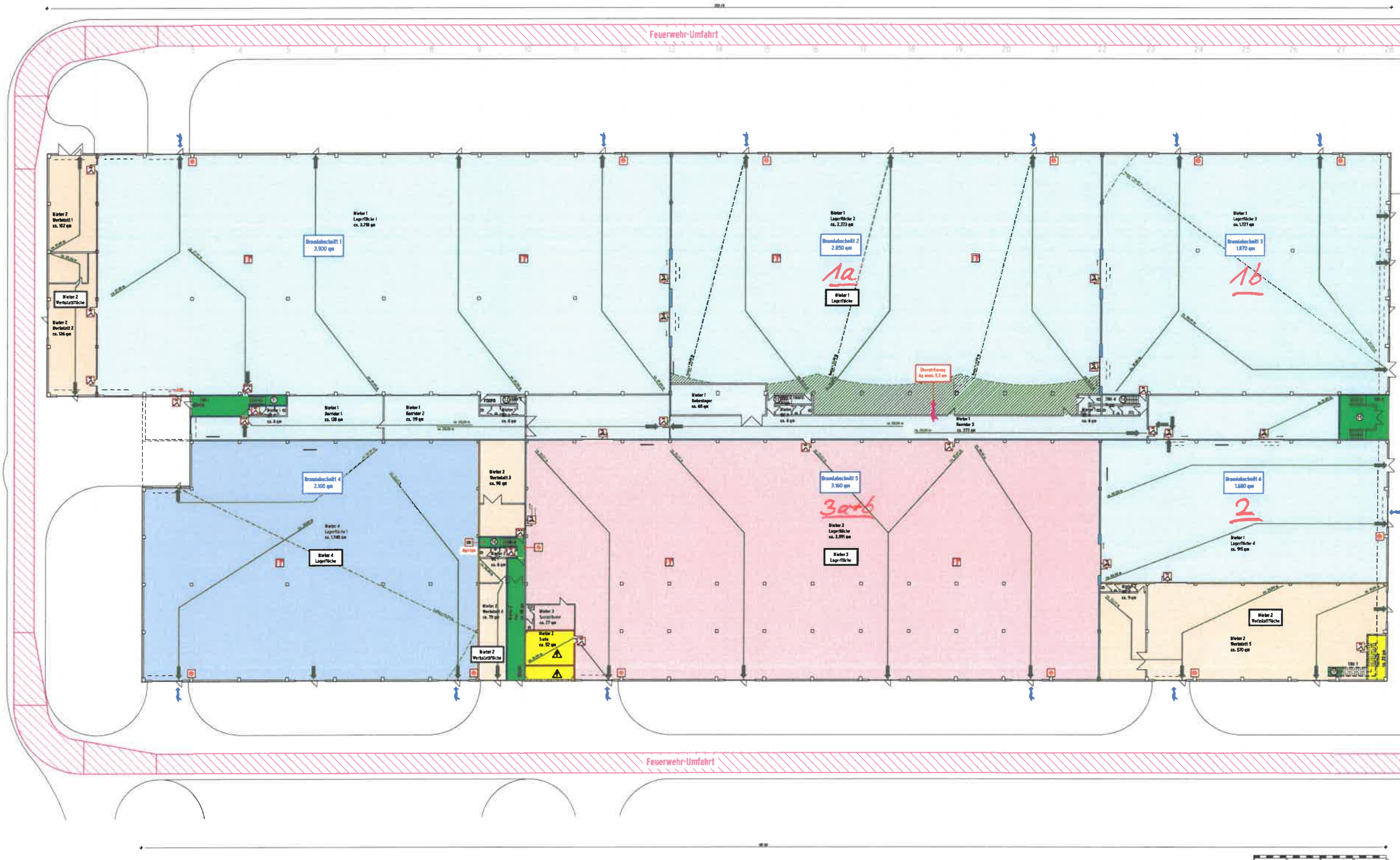
(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFIV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Legende Brandschutz

- Bestandteile Rauchabzugsöffnung
- Rauchabzugsöffnung
- Fahrbarer Feuerlöscher 50 kg
- Warnung Elektrische Spannung
- feuerbeständige Tür
- feuerbeständiges Schiebtor mit Schlupftür
- feuerhemmende und rauchdichte Tür
- feuerhemmende Tür
- dicht- und selbstschließende Tür
- Fluchtrichtung / 1. Rettungsweg
- Fluchtrichtung / 2. Rettungsweg
- Zuluft
- Überströmöffnung
- notwendige Treppe / Treppenraum / vertikaler Rettungsweg
- Brandwand
- feuerbeständige Wand in Bauart einer Brandwand
- feuerbeständige Wand
- feuerhemmende Wand
- Technik
- Feuerwehr-Umfahrt



Index	Datum	Änderung	gez.	gepr.
Hinweis: Dieser Plan stellt exemplarisch die Anforderungen des Brandschutzkonzepts dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit! Gültig nur in Verbindung mit dem Brandschutzkonzept.				
Grundstücksverwaltung Arnold GmbH & Co. KG Alfred-Krüger-Strasse 15 73430 Remsenheim VERKEHRSSCHENK Bollinger Löh Bollingerstraße 10 70778 Stuttgart				
SHA Sigrid Hintersteiner Architects Stöckertstraße 10 70778 Stuttgart T 0714 33646 02 H mail@sigridhintersteiner.com				
16.12.2021	LP4	LP04-WERR_A-02.pdf		
Bauberatung Brandschutz Fakesch GmbH Sachverständigenbüro für vorbeugenden Brandschutz				
Brandstraße 26 40584 Bielefeld Vollständige Kontaktdaten: www.bauberatung-brandschutz.de				
Projekt: Umsetzung eines dreigeschossigen Produktionsgebäudes mit Vertriebskassen in ein Einzelhandels- Mischgeschäft aus Waren-, Lager-, Produktions- und Werkstattflächen Hessener Straße 1 91732 Marktredwitz				
Brandschutzplan Erdgeschoss Halle				
VE	18.03.22	835_835_0809_Halle.dwg	04/13/20	
AC	18.03.22	835	1:200	03

	Bedienstelle Rauchableitungsoffnung
	Rauchableitungsoffnung
	feuerbeständige und rauchdichte Tür
	feuerbeständige Tür
	feuerhemmende und rauchdichte Tür
	feuerhemmende Tür
	Rauchschutztür
	dicht- und selbstschließende Tür
	dichtschließende Tür
	Fluchttrichtung
	Fluchttrichtung / 2. Rettungsweg
	notwendige Treppe / Treppenraum / vertikaler Rettungsweg
	notwendiger Flur / horizontaler Rettungsweg
	Brandwand
	feuerbeständige Wand in Bauraum einer Brandwand
	feuerbeständige Wand
	feuerhemmende Wand
	Technik



Inhalt:

Dieser Plan stellt exemplarisch die Anforderungen des Brandschutzkonzepts dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!

Gültig nur in Verbindung mit dem Brandschutzkonzept.

Bauver:

Grundstücksverwaltung Arnold GmbH & Co. KG

Ahlw-Elzener-Straße 15 | 70636 Remmelsheim
VEREINIGTE BAUWERKE
Wollflur 11A
Bauabschnitt 19 | 70719 Stuttgart

Bauhelf:

SHA Sigrd Hintersteininger Architects

Süßbergstraße 183 | 70719 Stuttgart
T: 0714 2054461-02
E: mail@shahintersteinger.net

Änderung:



Prüfung Nr.: 16.12.2021	IP: LP4	Punktezahl: LP4-MERK A-g+1.pdf
-------------------------	---------	--------------------------------

Bauberatung Brandschutz Fakesch GmbH

Sachverständigenbüro für vorbeugenden Brandschutz

bbf


Kontakt:

Rosstraße 14 | 64584 Nidderelmsheim
+49 (0) 62 51 / 85 04 50
info@bauberatungbrandschutz.de
www.bauberatungbrandschutz.de

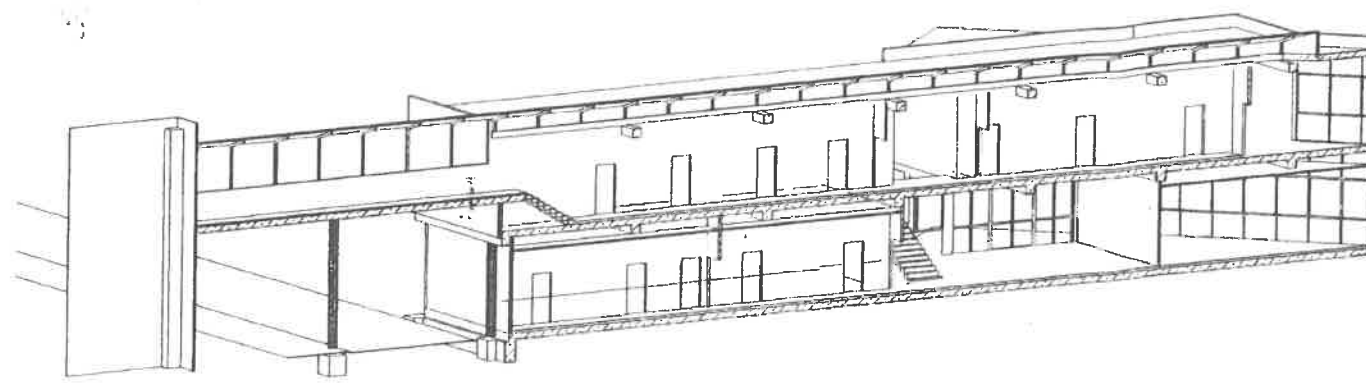
Haupt- / Nebenschriftführer:

(Übersetzung einer ebenfalls prüfungsfähigen Maßnahme mit Verwaltungssprache in die Gebäudetechnik nach DIN EN ISO 9001:2015 und VDE 2130:2015)

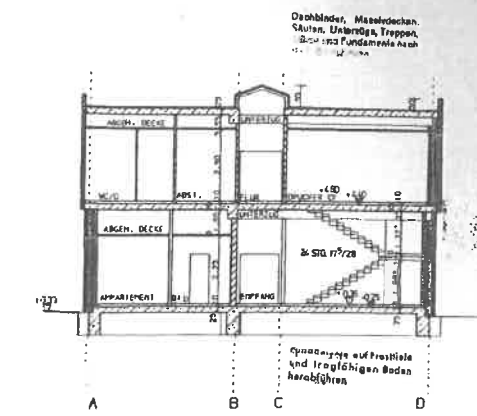
Für:
Brandschutzplan Obergeschoss Halle

Nr.	Name	Zeichnungsnummer
VE	16.03.22	035_BSP_0106_Halle_OGH
gezeichnet von	16.03.22	GEZE
geprüft von	16.03.22	I-DIN

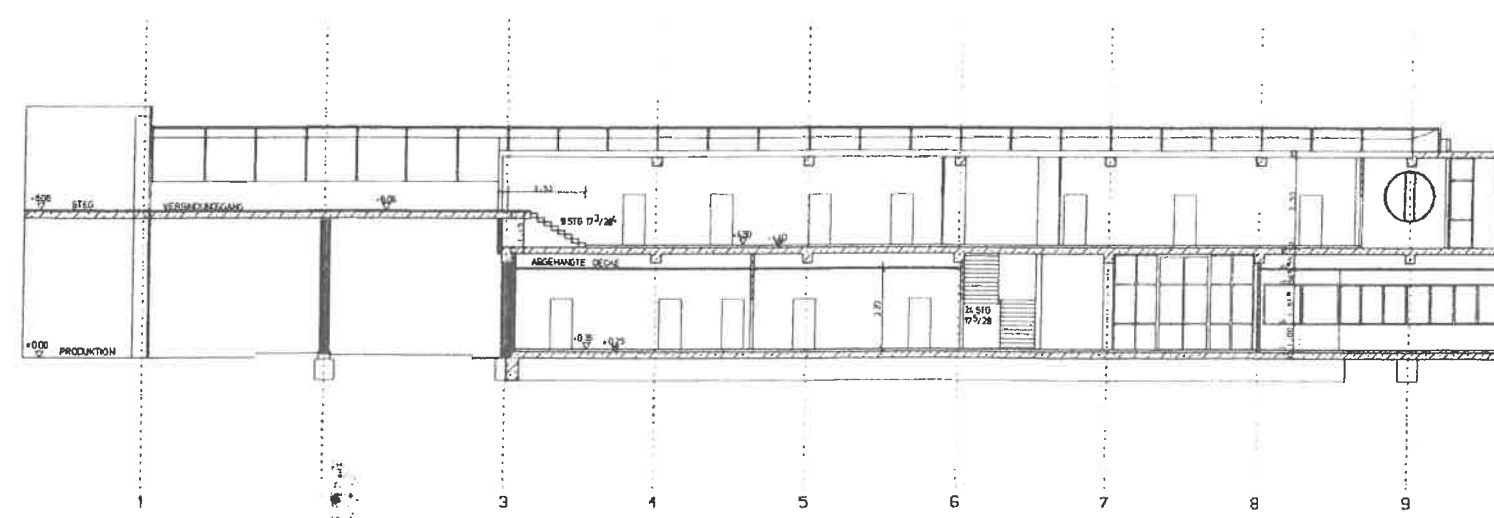
Punktezahl	Note	Prüfungsdauer
84/131	1,4	1 h 15 min



SCHNITT B - B



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

BAUVORHABEN	NEUBAU EINER PRODUKTIONSHALLE MIT VERWALTUNGSGEBÄUDE IN MERKENDORF	
BAUHERR	HELGA ARNOLD FINKENWEG 20 7064 REMSHALDEN	Arch.-Arch. vom 07.12.1993 LA <i>Gill</i>
EINGABE		M=1:100
SCHNITTE I. BA. VERWALTUNG		
LAGE	PLANUNGSVERMERKE	GEZEICHNET: 28.10.92 PS
		GEKNDERT:
PLAN-NR.: E4		
UNTERSCHRIFTEN	BAUHERR	NACHBARN

EXKLUSIV-VERMIETUNG

Gewerbeflächen (mit Büroräume)
Neuseser Str. 1, 91732 Merkendorf



Flächenübersicht (Brandabschnitte)

Lage / Bezeichnung	Gewerbefläche	Besonderheit	Stellplätze	Mietpreis 5 € pro m ² / Kaution	Status
Halle 1a+1b (Brandabschnitt 2 + 3)	ca. 4.100 m ²	Büro- u. Sozialräume Etag 1	im Freien (Anzahl nach Festlegung)	20.500 € nach Rücksprache	FREI
Halle 2 (Brandabschnitt 6)	ca. 915 m ²	Büro- u. Sozialräume Etag 1	im Freien (Anzahl nach Festlegung)	4.575 € nach Rücksprache	FREI
Halle 3a+3b (Brandabschnitt 5)	ca. 2.991 m ²	Büro- u. Sozialräume Etag 1	im Freien (Anzahl nach Festlegung)	14.955 € nach Rücksprache	FREI