

# Großflächiger Produktions- und Logistikstandort in verkehrsgünstiger Lage

## 1. Allgemeine Objektinformationen

Objektart	Großflächige Gewerbeimmobilie (Logistik, Produktion, Dienstleistung, Handel) bestehend aus Bestandsflächen und Neubau (Halle C)
Adresse	Industriestraße 4 (Hauptgrundstück Flurstück 1991)
PLZ / Ort	97631 Bad Königshofen i. Grabfeld
Baujahr	Bestand: 1956–2011, Erweiterungsbau: 2024
Letzte Modernisierung / Sanierung	Erweiterungsbau: 2022 – 2024 Sanierung: 2021 - 2024
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

## 2. Objektbeschreibung

Die Immobilie ist ein großflächiges Logistik- und Dienstleistungszentrum in verkehrsgünstiger Lage. Sie kombiniert Bestandsflächen mit einem hochwertigen Neubau (Halle C).

- Gesamtfläche des Besitzstandes: 25.073 m<sup>2</sup>
  - Ackerland: 10.057 m<sup>2</sup>
  - Handel und Dienstleistung: 15.016 m<sup>2</sup>
- Neubau Halle: lichte Höhe ca. 7,50 m, Stahlbeton-Fertigteilstützen mit Sandwich-Elementen
- Ausstattung Neubau: elektrisch betriebene Sektionaltore, Warmlufterzeuger/Dunkelstrahler, Brandmelde- und RWA-Anlage
- Bestandsgebäude (1956–2011): Produktionshallen, Lagerflächen, Schlosserei, Büro- und Sozialräume, Kantine
- Sozialräume für einen 3 Schichtbetrieb mit ca. 150 Mitarbeiter ausgerichtet

## 3. Lagebeschreibung

- **Makrolage:** Bad Königshofen i. Grabfeld, Landkreis Rhön-Grabfeld, Unterfranken
- **Mikrolage:** Industriestraße 4 (Hauptgrundstück), zusätzlich kleines Flurstück nahe Kettelerstraße
- **Infrastruktur / Verkehr:** Entfernungen zu Autobahn 19km, Bahnhof Bad Neustadt 20km, Flughafen Erfurt und Nürnberg 150km, Frankfurt 220km)

## 4. Flächen- und Raumaufteilung

### 4.1 Bestand:

Bereich	Baujahr	Fläche m <sup>2</sup> (ca.)
Ehm. Versand	1956, Sanierung 2011	165
Produktion Silikon	1956, Sanierung 2011	94
Büro und Sozialtrakt	1956	113
Büro OG	2011	151
Produktion ehem. Pipette	1956, Sanierung 2022	420
Produktion Büro	1990	32
Produktion KVP	1956	131
Produktion Brennraum	1956	203
Bereich Werkstatt	2011	171
Sozialräume	2011	317
Bereich Qualität	2011	166
Öllager	2011	34
Produktion Flaschen	1976 – 1990	1459
Produktion Reinraum	1990 – 2022	320
Glaslager	2008	356
Erweiterung Glaslager	2011	140
Gasanschlussraum	1987	27
<b>Gesamt</b>		<b>4339</b>

## 4.2 Erweiterungsbau:

Bereich	Baujahr	Fläche m <sup>2</sup> (ca.)
Logistik Büro und Sozialtrakt	2022-2024	220
Logistik	2022-2024	1126
Verbinder	2022-2024	160
Produktion	2022-2024	1974
Technikräume	2022-2024	41
Produktion OG Bürofläche	2022-2024	110
Produktion OG Technikfläche	2022-2024	333
Reinraum	2022-2024	500
<b>Gesamt</b>		<b>4464</b>

## 4.3 Bürogebäude „Isotronic“:

Bereich	Baujahr	Fläche m <sup>2</sup> (ca.)
Büro und Sozialräume	2006	175

## 5. Technische Daten und Ausstattung

### 5.1 Bestand:

Bauweise	Massiv
Dach	
Heizung	Gastherme für Sozial und Büroräume, Baujahr: 2022
Tore / Zugänge	Mehrere elektrisch betriebene Sektionaltore 1 Überladebrücken
Brandschutz	Brandmeldeanlage, RWA-Anlage
Lichtkuppeln	Vorhanden, RWA-Funktion
Sanitäranlagen	Vorhanden
Internet / Glasfaser	Vorhanden

## 5.2 Erweiterungsbau:

Bauweise	Stahlbeton-Fertigteilstützen, Sandwich-Elemente Fassade
Dach	Trapezblecheindeckung mit Wärmedämmung
Heizung	Warmluftherzeuger / Dunkelstrahler / Wärmepumpe
Tore / Zugänge	Mehrere elektrisch betriebene Sektionaltore 2 Überladebrücken
Brandschutz	Brandmeldeanlage, RWA-Anlage
Lichtkuppeln	Vorhanden, RWA-Funktion
Sanitäranlagen	Vorhanden
Internet / Glasfaser	Vorhanden

## 5.3 Allgemein:

Stromversorgung / Trafostationen	Zwei Trafostationen auf dem Gelände vorhanden. Haupt-Trafostation mit einer Leistung von <b>1.440 kVA</b> und Platzreserve für einen zweiten Trafo (Leistungsangabe steht noch aus). Eine zweite Trafostation ist nachgeschaltet und versorgt das Bestandsgebäude.
Photovoltaikanlage (PV)	Ca. 20-25 KWH pro Monat
Gasversorgung	Zentraler Gasanschluss vorhanden, Versorgung der Produktion und der Heizsysteme (Warmluftherzeuger / Dunkelstrahler) in den Hallen.
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation für Schmutzwasser. Zusätzlich sind auf dem Gelände <b>Regenrückhaltebecken</b> und <b>verbaute Rigolen</b> zur Niederschlagsbewirtschaftung installiert.
Sauerstoffversorgung	Fest installierter Sauerstofftank auf dem Gelände für industrielle Produktionsprozesse.
Druckluftnetz	Vorinstallierte Leitungsnetze für Druckluftversorgung in Produktionsbereichen

## 6. Außenanlagen

Stellplätze	55 markiert, weitere 20 auf Schotterfläche
Freiflächen	10.057 m <sup>2</sup> Ackerland + befestigte Hofflächen
Zufahrten	3 Zufahrten, 2x LKW-Zufahrt möglich, Rangierflächen vorhanden
Umzäunung / Toranlage / Schließanlage	Vorhanden, Zentrale Schließanlage via Transponder

## 7. Nutzungsmöglichkeiten (Bebauungsplan)

Genehmigte Nutzung	GE – Gewerbegebiet
Zulässige Nutzung	Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen
Einschränkungen	Einkaufszentren und Verbrauchermärkte ausgeschlossen (§11 Abs.3 BauNVO)
Wohnen	Ausnahmsweise zulässig für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und -leiter (§8 Abs.3 BauNVO)
Bauweise	Offene Bauweise

## 8. Rechtliche Angaben (Bebauungsplan)

Bebauungsplan	„Am Gottesacker“
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6
Mindestgrenzabstand	Abhängig von Gebäudeart (z. B. 3,0 m bei E+DG, 4,0 m bei E+1/E+U)
Max. Einfriedungshöhe	1,30 m ab OK Gehsteig, Sockelhöhe max. 0,30 m
Farbgestaltung	Gebäudeanstriche in gedeckten Farben

- Grundbuchblatt / Gemarkung: Blatt 5171, Bad Königshofen i. Grabfeld
- Flurstücke: 1989 und 1991
- Eigentümer: Remy & Geiser GmbH, 98553 Schleusingen
- Amtsgericht: Bad Neustadt a.d. Saale

## 9. Wirtschaftliche Daten

Kaufpreis	
Käuferprovision	
Grundsteuer / Nebenkosten	

## 10. Fotos und Pläne

- Außenansichten der Hallen und Gebäude
- Innenaufnahmen (Produktionshalle, Lager, Büro)
- Grundrisse und Lageplan
- Luftbildaufnahme







