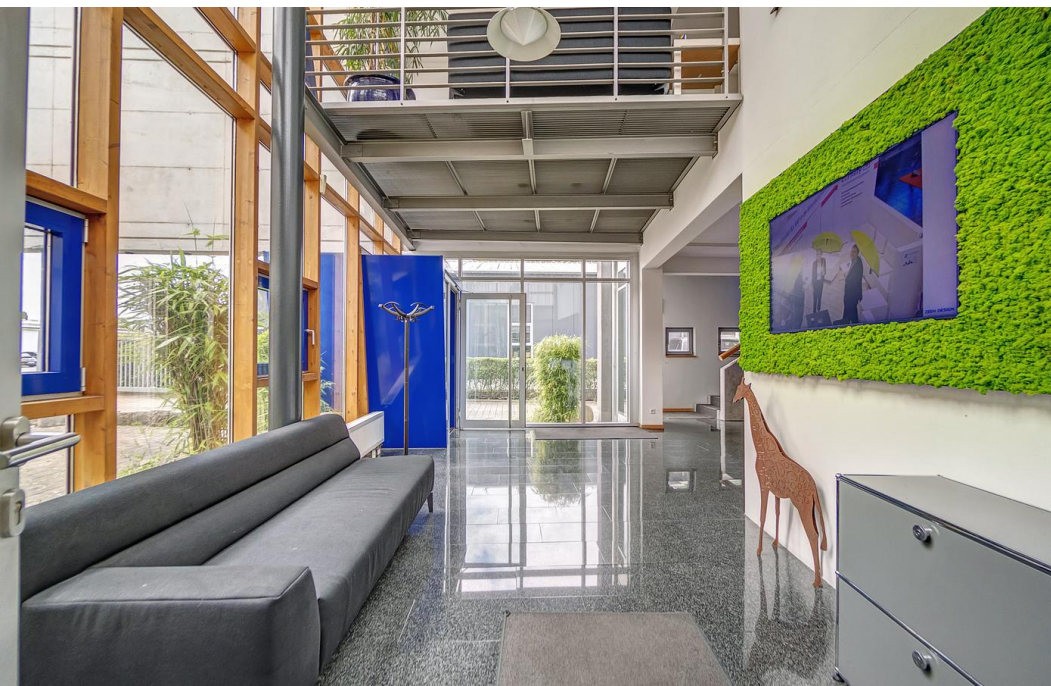


76297 Stutensee / Blankenloch

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Produktionshalle, Lagerflächen und repräsentativen Büros



Kaufpreis
2.900.000 €

Bürofläche
460 m²

Ihr Ansprechpartner
**Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG**

Investmentimmobilien
072513060600
investment@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

freiflaeche	700 m ²
Bürofläche	460 m ²
Lagerfläche	1.710 m ²
Gesamtfläche	6.050 m ²
Stellplätze	20
Grundstücksfläche	6.050 m ²
vermietbare Fläche	1710.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.900.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	1.695,91 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	H
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	2036-06-21
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	380.0 0

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
----------	----------------

Objekt-Titel

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Produktionshalle, Lagerflächen und repräsentativen Büros

Lage-Beschreibung

Stutensee, insbesondere der Stadtteil Blankenloch, liegt im nördlichen Umland der Karlsruhe in der Oberrheinischen Tiefebene. Die Region gehört zum Bundesland Baden-Württemberg und ist Teil der wirtschaftlich starken Technologieregion Karlsruhe.

Online-ID:
AZKCUUHM

Objekt-Nr.:
222161



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Blankenloch befindet sich etwa 8 bis 10 Kilometer nördlich der Karlsruher Innenstadt und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Bundesstraße B36 sowie nahegelegene Autobahnen wie die A5 ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen gewährleistet. Zudem ist der Ort durch das Netz des Karlsruher Verkehrsverbunds (KVV) hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, insbesondere durch Stadtbahnverbindungen.

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldgebieten, wie dem nahegelegenen Hardtwald. Diese bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu urbaner Infrastruktur, Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen in Karlsruhe.

Insgesamt zeichnet sich Blankenloch durch seine ruhige, naturnahe Lage mit gleichzeitig guter Anbindung an das städtische Zentrum aus, was den Ort sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv macht.

Objektbeschreibung

Im Gewerbegebiet von Stutensee-Blankenloch gelegen, bietet diese moderne Gewerbeimmobilie in Massivbauweise optimale Voraussetzungen für Produktions-, Industrie- und Logistikunternehmen, die Wert auf Funktionalität, Struktur und Erweiterungspotenzial legen.

Die lichtdurchflutete Hallenfläche sorgt für eine hervorragende Arbeitsatmosphäre, während der besonders belastbare Industrieboden eine ideale Basis für anspruchsvolle Maschinenaufstellungen bietet. Auch das dazugehörige Bürogebäude ist in solider Massivbauweise errichtet und unterstreicht die Wertbeständigkeit des gesamten Areals.

Mit einer Gesamtfläche von rund 1.710 m² – bestehend aus ca. 1.250 m² Produktions- und Lagerfläche sowie 460 m² Büroflächen auf drei Etagen – überzeugt das Objekt durch seine durchdachte Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die monatliche Miete beträgt 12.650 € zuzüglich Nebenkosten.

Der Zugang erfolgt über einen einladenden Empfangsbereich im Erdgeschoss mit integriertem Wartebereich.

Die Büroflächen sind klar strukturiert: In der zweiten Etage befinden sich ein Aufenthaltsraum, drei großzügige Büroräume (je ca. 25 m², geeignet für 4–6 Arbeitsplätze), eine Kaffeeküche sowie Garderoben-, Reinigungs-, Organisations- und Hygienebereiche.

Die dritte Etage bietet weitere hochwertige Büroeinheiten, darunter ein Chefbüro (ca. 25 m²), ein Besprechungsraum (ca. 27 m²) sowie ein großzügiges Planungsbüro mit ca. 50 m².

Sämtliche Arbeitsplätze sind vollflächig mit IT-Anschlüssen ausgestattet. Zudem verfügt jedes Büro über eine identische, moderne IT-Infrastruktur.

Die weitläufigen Flächen für Produktion, Werkstatt und Lager bilden den funktionalen Kern der Immobilie.

Herzstück ist die ca. 900 m² große Produktionshalle mit massivem, hochbelastbarem Industrieboden, die sich flexibel nach individuellen Anforderungen strukturieren lässt.

Mit einer nutzbaren Deckenhöhe von ca. 5-7 Meter besteht auch die Möglichkeit, ein Hochregalsystem einzuplanen.

Das Grundstück umfasst zudem ca. 700 m² Außenfläche mit insgesamt 20 Stellplätzen, davon 14 für PKW und 6 für LKW. Die Zufahrt ist optimal ausgelegt und ermöglicht auch größeren Fahrzeugen ein komfortables Rangieren und Wenden.

Zusammenfassend bietet dieses Objekt eine perfekte Symbiose aus produktiver Funktionalität und repräsentativem Komfort – eine zukunftssichere und flexible Investition für Eigennutzer und Kapitalanleger.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)

Impressionen

