



impro Immobilienverwertung GmbH  
Herr Sascha Naumann  
Lärchenstraße 7  
01097 Dresden

Telefon +49 351 8993353  
Telefax +49 351 8993321  
Mobil +49 172 1575993  
E-Mail naumann@impro.de  
Website www.impro.de



### Vielseitig nutzbarer Gewerbekomplex

ID 0255/23

Gewerbe, Halle/Lager

gegen Gebot (unverb. Marktb. 500.000 EUR)

zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 2.000,00 EUR pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

39261 Zerbst (Anhalt)

Deutschland

Grundstücksfläche	3.140,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	ca. 1991	Lagerfläche	1.389,51 m <sup>2</sup>
Bürofläche	594,87 m <sup>2</sup>	Energieausweis	nicht vorhanden	Soll-Miete p.a	73.808,28 EUR
Erschließung	voll erschlossen				

### Objektbeschreibung

- Zerbst/Anhalt - Mittelzentrum des Landkreises Anhalt-Bitterfeld
- gute Lage im Gewerbegebiet III "Am Feuerberg", rechtskräftiger B-Plan
- produzierendes Gewerbe sowie Handel und Dienstleistungen im Umfeld
- mittlere Verkehrsanbindung mit Direktanschluss an die B 187
- Entfernung BAB 9 ca. 20 km, BAB 2 ca. 40 km
- Hafen Roßlau ca. 17 km, Flughafen Leipzig-Halle ca. 74 km
- ausgebaute Infrastruktur

- Die zum Verkauf stehende Liegenschaft stellt ein 3.140 m<sup>2</sup> großes Grundstück dar, das mit einer Lagerhalle nebst Büroeinbau bebaut ist, welche miteinander funktional verbunden sind und die Betriebsprozesse sichern. Freilager- und Verkehrsflächen ergänzen den Komplex.

### Gewerbehalle

- in 3 Bauabschnitten errichtet
- ein- bis zweigeschossiger Aufbau, nicht unterkellert, Flachdach
- Stahlrahmenkonstruktion, teilweise massive Bauweise, teilweise Sandwichplatten mit Trapezblechen
- Flachdach mit Oberlichtern als Rauchabzugskuppeln auf Stahlträger mit Trapezblechen, augenscheinlich teilweise foliert, gedämmt
- Büroeinbau massiv, zweigeschossig, ein Teil der Lagerbereiche ebenfalls zweigeschossig über Lagerbühne (in zweiter Erweiterung)
- Nutzung/Funktion: Büros und kleinere Lagerflächen wie Archiv, Besprechungs- und Gemeinschaftsraum, technische Betriebsräume, Sanitär, Lagerflächen in Form von Kühl- und Tiefkühlzellen sowie üblichen Lagerflächen
- Ausstattung Büro: überwiegend PVC und Teppichbelag, teilweise Holzbretter bzw. Dielung, Sanitär komplett gefliest, Kunststoffrahmenfenster, Plattenheizkörper im Bürotrakt, teilweise Kassettendecken im Bürobereich, Brüstungskanäle im Büro

- Ausstattung Lagerflächen: Sektionaltore mit Belichtung, Industriefußboden, teilweise Holzpaletten, Tiefkühl- und Kühlzellen, Restlagerflächen unbeheizt
- Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme (Propangasheizung).

### **Außenanlagen**

- komplett eingefriedet über eine Metallzaunanlage mit Tor, Stellplätze mit Starkstromanschlüssen (für Kühl- und Tiefkühlfahrzeuge), Stellplätze, Verkehrsflächen, Standort des Propangastanks sowie der Verdichter der Kühlung
- Es ist ein allgemeiner Instandhaltungsstau zu verzeichnen, beispielsweise diverse Rangierschäden an der Fassade.

### **Hinweise:**

- Die PV-Anlage wird zusammen mit der Liegenschaft verkauft und ist im Angebotspreis inkludiert. Es handelt sich um eine 30 kwp-Anlage, die 03/2019 in Betrieb genommen wurde. Es wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren vereinbart.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### **Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

