



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



Gewerbekomplex in unmittelbarer Nähe zur Autobahn

ID 0433/25

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 11.500.000 EUR)

% zzgl. 3,57% Provision inkl. Mwst.

📍 09337 Hohenstein-Ernstthal

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	46.871,00 m²	Baujahr	ca. 2007; 2008; 2010	Sanierung	Teilumbau 2012
Gewerbereinheiten	1	Lagerfläche	4.950,00 m²	Bürofläche	10.997,50 m²
Balkon	Ja	Stellplätze	600	Energieausweis	nicht vorhanden
Soll-Miete p.a	1.345.809,96 EUR	Produktionsfläche	7.075,00 m²	Dachterrasse	Ja
Erschließung	voll erschlossen				

### Objektbeschreibung

- Hohenstein-Ernstthal - große Kreisstadt im Landkreis Zwickau
- top Gewerbelage
- nordwestlich von Hohenstein-Ernstthal gelegen
- ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit nahezu direkter Anbindung an die BAB 4 (Bundesstraße ca. 0,3 km; BAB ca. 2 km)
- ÖPNV unmittelbar am Objekt
- infrastrukturelle Erschließung (Nahversorgung etc.) im nahegelegenen Stadtzentrum
- Bei der zu verwertenden Liegenschaft handelt es sich um ein 28.157 m² umfassendes Grundstück im Erbbaurecht bestehend aus 2 Flurstücken. Dieses Grundstück ist mit einem Hallenkomplex (Logistik, Lager, Produktion) mit angebauten Büro- und Sozialgebäuden bebaut. Weiterhin gehören zum Verkaufsgegenstand ein 18.714 m² umfassendes Grundstück im Volleigentum, bestehend aus zwei Flurstücken. Diese Flurstücke werden als Parkplatz genutzt.

### Gebäudebeschreibung Verwaltungsgebäude BG1:

- viergeschossiges Verwaltungsgebäude
- Massivbauweise
- Stahlbeton bzw. Mauerwerk
- Innenwände: massiv bzw. Leichtbau, teilweise Aluminium-Glas-Elemente
- nicht unterkellert
- Fassade: gedämmte Vorhangsfassade (Fassadenplatten) bzw. Aluminium-Glas-Elemente
- Flachdach, gedämmt, Flachdachfolie, Lichtkuppel
- Fenster: isolierverglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Außentüren: Aluminium-Glas-Türelement
- Türen: Metallzarge, Holzverbundtüren, lackiert bzw. Aluminium-Glas-Türelemente

- Fußböden: Fliesen, PVC-Belag, textiler Belag
- Stahlbetontreppen
- abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
- Medienversorgung über Fußbodenkanäle
- klimatisiert
- Gas-Zentralheizungen, Flachheizkörper bzw. Fußbodenheizung
- Personenaufzug

### **Gebäudebeschreibung Verwaltungsgebäude BG2:**

- vier- bzw. fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude und eingeschossigen Verbindungsbau zur Produktionshalle H3
- eingeschossiger Garagenanbau
- Massivbauweise, Stahlbeton bzw. Mauerwerk, nicht unterkellert
- Innenwände: massiv bzw. Leichtbau
- Fassade: gedämmte Vorhangfassade (Fassadenplatten) bzw. Wärmeverbundsystem, verputzt
- Fassade Penthouse: Aluminium-Glas-Fassade mit außenliegendem Sonnenschutz
- Flachdach, gedämmt, Flachdachfolie, Lichtkuppeln, teilweise bekiest, Dachterrasse
- Fenster: isolierverglaste Fenster
- Außentüren: Aluminium-Glas-Türelement, Stahltüren
- Türen: Metallzarge, Holzverbundtüren, lackiert
- Fußböden: Fliesen, PVC-Belag, textiler Belag
- Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag
- abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
- Medienversorgung über EDV-Kanäle
- Penthouse klimatisiert
- Gas-Zentralheizungen, Flachheizkörper
- Personenaufzug
- Brandmeldeanlage
- Penthouse mit eingerichteter Küche inkl. Zapfanlage
- Verbindungsbrücke in Höhe der Ebene 3 zum Verwaltungsgebäude BG4, Stahlbeton mit Aluminium-Glas-Elementen

### **Gebäudebeschreibung Verwaltungsgebäude BG3:**

- dreigeschossiges Verwaltungsgebäude verbunden mit Produktionshalle H1A
- Stahlskelettbauweise, Innenwände: massiv bzw. Leichtbau
- nicht unterkellert
- Fassade: überwiegend Aluminium-Glas-Fassade mit außenliegendem Sonnenschutz, teilweise Wärmeverbundsystem, verputzt
- Windfang: Aluminium-Glas-Elemente mit doppelflügeligem Türelement
- Flachdach: gedämmt, Flachdachfolie, Lichtkuppeln
- Fenster: isolierverglaste Fenster
- Türen: Metallzarge, Holzverbundtüren, lackiert
- Fußböden: Fliesen, PVC-Belag, textiler Belag
- Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag
- abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
- Medienversorgung über EDV-Kanäle
- klimatisiert
- Gas-Zentralheizungen, Flachheizkörper, dezentrale Warmwasserversorgung
- Personenaufzug
- Brandmeldeanlage

### **Gebäudebeschreibung Verwaltungsgebäude BG4:**

- drei- bzw. siebengeschossiges Verwaltungsgebäude mit Verbindungsbrücke zum Verwaltungsgebäude BG 2
- siebengeschossiger Gebäudeteil mit großem zentralen Atrium
- Stahlbetonbauweise

- Innenwände: massiv bzw. Leichtbau
- voll unterkellert
- Fassade: gedämmte Vorhangsfassade (Fassadenplatten), Aluminium-Glas-Fassade mit außenliegendem Sonnenschutz, teilweise Wärmeverbundsystem, verputzt
- Flachdach, gedämmt, Flachdachfolie, bekiest, Lichtkuppeln und großes Atrium-Lichtband
- Fenster: isolierverglaste Fenster, teilweise Schallschutzfenster
- Außentüren: zweiflügelige automatische Schiebtüren
- Tiefgarage: elektrische Sektionaltore
- Türen: Metallzarge, Holzverbundtüren, lackiert bzw. Glastüren
- Fußböden: Naturstein, Fliesen, textiler Belag
- Tiefgarage: Betonestrich mit Beschichtung
- Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag
- abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
- Medienversorgung über EDV-Kanäle
- siebengeschossiger Gebäudeteil klimatisiert
- Gas-Zentralheizungen, Flachheizkörper bzw. Fußbodenheizung, zentrale Warmwassererzeugung
- Personenaufzug
- Druckerhöhungsanlage in der zentralen Wasserversorgung
- Brandmeldeanlage

### **Gebäudebeschreibung Produktionshallen H1 bis H3:**

- eingeschossiger Produktionshallenkomplex
- Halleneinbau in Halle H1: Cafeteria, Sozial- und Nebenflächen
- Halleneinbau in Halle H2: Meisterbüro, Sanitärräume, weitere Räume
- Überdachung: Stahlkonstruktion mit Profilblech
- nicht unterkellert
- Massivbauweise
- Stahlbetonkonstruktion bzw. Stahlstützen mit Sandwichelementen
- Innenwände: Sandwich-Elemente
- nicht unterkellert
- Fassade: gedämmte Sandwichpaneele
- Flachdach, gedämmt, Flachdachfolie, Lichtbänder mit RWA-Geräten
- Fenster: Lichtbänder aus isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern
- elektrische Sektionaltore, Schnellauf Tore
- Außentüren: gedämmte Stahlblechtüren
- Türen: ein- und zweiflügelige Stahltüren
- Fußböden: Industrieboden mit Beschichtung
- Gas-Dunkelstrahler
- Krananlagen

### **Gebäudebeschreibung Produktionshallen H1A bis H3A:**

- eingeschossiger Produktionshallenkomplex, einseitig an Hallenkomplex H1 bis H3 angebaut
- zweigeschossige Halleneinbauten
- nicht unterkellert
- Massivbauweise
- Stahlbetonkonstruktion bzw. Stahlstützen mit Sandwichelementen
- Innenwände: Mauerwerk, Stahlbeton, Leichtbau
- nicht unterkellert
- Fassade: gedämmte Sandwichpaneele
- Flachdach, gedämmt, Flachdachfolie, Lichtbänder mit RWA-Geräten
- Fenster: Lichtbänder aus isolierverglasten Kunststoffrahmenfenster
- klimatisiert
- elektrische Sektionaltore, Schnellauf Tore
- Außentüren: gedämmte Stahlblechtüren, ein- bzw. zweiflügelig

- Türen: ein- und zweiflügelige Stahltüren
- Fußböden: Industrieboden, Fliesen
- Stahlbetontreppen
- Gas-Dunkelstrahler
- Krananlagen
- Brandmeldeanlage
- Gaswarnanlage

#### **Außenanlagen/sonstige Anlagen:**

- befestigte Verkehrs- und Freilagerflächen, Asphalt
- ca. 70 befestigte PKW-Stellplätze inkl. Tiefgarage
- Lager: Stahlbetonkonstruktion, Seiten und Frontseite: verzinkte Stahlkonstruktion mit Gittertüren
- Trafostation
- Zufahrtstor mit elektrischem Antrieb

#### **Flurstück 1142/21 und 1133/19:**

- ca. 530 PKW-Stellplätze
- Betonpflaster
- asphaltierte Verkehrsflächen

#### **Erbbaurecht:**

- Es besteht ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 75 Jahren ab Eintragungstag: bis 17.07.2083 (Blatt 4819) und bis 13.01.2083 (Blatt 4806).
- Der grundbuchlich gesicherte Erbbauzins beträgt insgesamt 42.260,00 EUR pro Jahr. Wertanpassungen sind vertraglich vereinbart, bislang wurde aber keine Wertanpassung verlangt.

#### **Hinweise:**

- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind erfolgt.
- Auf dem Grundstück befinden sich ca. 600 Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden.
- Die PV-Anlage ist im Angebotspreis inkludiert.
- 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.

