

# WOHNEN & ARBEITEN

## AN DER A31

**576m<sup>2</sup> Lagerhalle | Büro-/Betriebsgebäude | Betriebsleiterwohnung**

### **Kaufpreis: 1.350.000€**

Das Grundstück von ca. 3734m<sup>2</sup> ist direkt an der A31 und auch sehr gut von beiden Fahrtrichtungen zu sehen. Die gewünschte Werbung an der gesamten Hallenseite ist deutlich zu erkennen. Eine perfekte Lage um einen Betrieb schnell zu erreichen.

### **wohnen & arbeiten**

2017 ist auf dem Gelände eine Lagerhalle von 576m<sup>2</sup> und ein Betriebsgebäude inkl. einer sehr modernen Betriebsleiterwohnung mit einer Grundfläche von 270m<sup>2</sup> fertiggestellt worden. Kurze Wege in den Betrieb oder der Umbau der oberen Etage zu Büro- oder Konferenzräumen machen dieses Objekt sehr interessant.

### **Strom aus der Fassade**

422 Photovoltaikmodule, verbaut als einmalige schwarze Glasfassade produzieren, je nach Saison, 23MW Strom und versorgen den gesamten Betrieb mit „grüner“ Energie. Die Hausautomatisierung rundet die Energieeffizienz ab.



### **Modern & innovativ**

Verkauft wird dieses moderne und einmalige Betriebsgebäude inkl. Lagerhalle auf einem Gesamtgrundstück von ca. 3734m<sup>2</sup> direkt an der A31, Abfahrt Lingen/Nordhorn.

Das 2017 fertiggestellte Gebäude ist nicht nur durch die Glasfassade ein absoluter Hingucker, es produziert durch die 422 PV Elemente und drei verbaute Wechselrichter Strom im Eigenverbrauch und sorgt somit für eine maximale Energieeffizienz. Durch die Dünnschichtmodule ist eine direkte Sonneneinstrahlung nicht notwendig, hier reicht Helligkeit aus um, je nach Saison, 23MW Strom zu produzieren. Der nicht genutzte Strom wird aktuell noch eingespeist und entsprechend vergütet, die Option einen Speicher zu verbauen und weitere PV Module auf z.B. dem Hallendach zu installieren ist jedoch gegeben.

### **576m<sup>2</sup> Lagerhalle**

Im Betriebsgebäude befindet sich zur Zeit ein Einzelhandel inkl. Ausstellung, ein weiterer Showroom inkl. Fahrzeughebebühne,



## einige Details:

- ca. 3734m<sup>2</sup> Grundstück
- Lagerhalle mit 576m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung in der oberen Etage
- EG: Einzelhandel inkl. Ausstellung, Showroom mit KFZ Hebebühne, Büro, 2x WC, Sozialraum, Schulungsraum, Flur, Wohnungseingang (ca. 225m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- OG: Treppenaufgang, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer, Gästeflur mit Gästezimmer, Badezimmer, HWR
- OG: Innenhof / Atrium
- Dreifachverglasung
- Photovoltaikfassade ca. 36 kWp, schwarzes Glas
- komplette Hausautomatisierung, Smartphone gesteuert, inkl. Rauchmelder und Alarmanlage
- Videoüberwachungssystem
- Lüftungsanlage und IR-Heizung
- Holzrahmenbau mit 30cm Zellulosefaserdämmung

Schulungsräume, Büro und Sozialräume, sowie Sanitäre Anlagen in der unteren Etage.

In der oberen Etage, mit getrenntem Eingangsbereich, ist eine sehr moderne Wohnung mit Innenhof/Atrium für die gewisse Privatsphäre im Gewerbegebiet. Die Wohnung bietet eine Gesamtwohnfläche inkl. Atrium von ca. 215m<sup>2</sup>.

Angrenzend an dem Betriebsgebäude ist eine, im gleichen Jahr errichtete, Lagerhalle mit 576m<sup>2</sup> Lagerfläche. Die Lagerhalle ist mit zwei großen elektrischen Toren, einer kompletten Elektroinstallation, Hallenstrahler, Wasseranschluss und KFZ-Waschplatz versehen worden. Sie ist frostfrei und mit einer extra dicken 7016 Beschichtung und mikrolinierten, PU gedämmten Sandwichpaneelen verkleidet worden. Komplett gepflastert und Stapler befahrbar ist diese Halle perfekt zur Lagerung auch von schweren Gütern, zudem kann diese um weitere 600m<sup>2</sup> giebelseitig erweitert werden.

Das gesamte Gelände, sowie die Lagerhalle, als auch das Betriebsgebäude befinden sich in einem sehr guten und sehr gepflegten Zustand und sind komplett eingezäunt. Durch den beruflichen Umzug ins Ausland steht dieses Objekt ab sofort zum Verkauf und kann somit auch komplett möbliert inkl. Technik übernommen werden.

