

## Malsch 2622, Gewerbe-Immobilie der besonderen Art und mit Potenzial in 69254 Malsch zu kaufen

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Haus-Typ:           | Gewerbeobjekt     |
| Wohnungs-Typ:       | Büro/ Praxis      |
| Balkon/Terrasse:    | nein              |
| Provision/Courtage: | 4,76% inkl. MwSt. |

### Kurz-Info

- \* Kurzbeschreibung
- \* Baujahr 2015
- \* Grundstück ca. 800 m<sup>2</sup>
- \* Gewerbefläche ca. 240 m<sup>2</sup>
- \* ausreichend Parkmöglichkeiten
- \* Eingeschossige Bauweise
- \* Hohe Deckenhöhe
- \* 1 Großraumbüro ca. 110 m<sup>2</sup>
- \* 3 Büros
- \* 1 Duschbad
- \* 1 WC
- \* Empfang mit Küche
- \* Vinylboden-Belag in Holzoptik
- \* WLAN und Netzwerkanschlüsse
- \* Versorgungsraum mit  
Waschmaschinen-  
und Trockneranschlüssen
- \* Heizraum
- \* Ölheizung
- \* Schicke Metalleingangstür mit  
Glaseinsätzen
- \* Energieausweis vorhanden
- \* Endenergieverbrauch 68,83kWh/(m<sup>2</sup>a)
- \* Energieklasse B
- \* Energieausweis gültig bis 04.04.2029



Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr)



## Kaufpreis € 435.000,-

4,76% inkl. MwSt.

## Beschreibung

Suchen Sie eine ganz besondere Gewerbe-Immobilie? Dann sind Sie hier genau richtig - wir haben das Passende für Sie!

Zum Verkauf steht eine tolle Gewerbe-Einheit, die sich perfekt an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Das Gebäude wurde 2015 in massiver Bauweise auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Die Einheit besteht derzeit aus einem ca. 110 m<sup>2</sup> Großraumbüro mit ganz vielen doppelverglasten Kunststoff-Fenstern. Ganz toll in diesem Raum ist die hohe Deckenhöhe, die es ermöglicht, hier eine richtig schicke Galerie einzubauen.

Auf weiteren ca. 140 m<sup>2</sup> verteilen sich Küche, ein WC, ein Versorgungsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen, ein Heizraum und drei Büroräume. Eines davon mit kleinem Bad. Das separate WC könnte man sehr gut vergrößern und zu einem schicken Bad umbauen.

Als Fußbodenbelag hat man einen verklebten Vinylboden-Belag in Holzoptik gewählt. Die Türen sind weiß. WLAN und Netzwerkanschlüsse sind ausreichend vorhanden. Bei der Eingangstür handelt es sich um eine hochwertige Metalltür mit Glaseinsätzen und zwei Flügeln, die beide geöffnet werden können. In dieser Immobilie steckt großes Potenzial: Den Eingang könnte man auch auf die gegenüberliegende Seite zur Straße verlegen; Platz für Parkmöglichkeiten ist jede Menge vorhanden. Möglich ist auch, das Gebäude um zwei Stockwerke zu erweitern. Wie bereits erwähnt, wäre hier auch das Errichten einer richtig schicken Galerie machbar.

Sie sehen, es gibt zahlreiche Möglichkeiten, diese Immobilie genau an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Vereinbaren Sie doch einen Termin mit uns und überzeugen Sie sich selbst!



### Lage:

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet von Malsch bei Wiesloch. In unmittelbarer Nähe ist das Gewerbegebiet Rot mit der SAP und weiteren interessanten Unternehmen. Heidelberger Druck ist etwa 5km entfernt.

Das gesamte Umfeld im Gewerbepark Malsch und Rot sowie die günstige Infrastruktur ist sehr attraktiv. In unmittelbarer Nähe sind die Autobahnanschlüsse Walldorf 8 km, Kronau 11 km, Rauenberg 10 km

Ca. 300 m vom Objekt entfernt, befindet sich der Bahnhof Rot-Malsch von der Deutschen Bahn AG mit Schnellbahnanschluss nach Heidelberg und Karlsruhe. Durch den in der Nähe gelegenen Golfplatz, das in Malsch befindliche Segelfluggelände, durch die vielen örtlichen Vereine, ist ein hoher Freizeitwert gegeben.

Bitte beachten: Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, benötigen wir Ihre komplette Postanschrift und Telefonnummer. Bitte bedenken Sie, dass auch die beste Beschreibung keinen Besichtigungstermin ersetzen kann. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit dieser übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt.

