



SELBITZ
SCHWARZENBACH AM WALD
NAILA
ZUKUNFTSALLIANZ
SSN +

Traumhaftes Gewerbeobjekt mit Stil



Objekt: Am Kalkofen 1
95119 Naila

Gut - Besser - Naila

Lage: Mitten im Gewerbegebiet, sehr gut über die Bundesstraße 173 zu erreichen

Größe:

- ca. 10.259 m² Grundstücksfläche
- 2-geschossiges Verwaltungsgebäude mit 378 m² Bürofläche und 94,4 m² Betriebswohnung
- Produktionsräume 1.040,1 m² (Höhe ca. 6,20 m)

Extras:

- 1 Waschhalle
- 3 Garagen
- Parkplätze, Zufahrt

1. Bürgermeister Frank Stumpf
Stadt Naila
Marktplatz 12
D-95119 Naila

Telefon: (0 92 82) 68-30
Fax: (0 92 82) 68-37
E-Mail: mail@naila.de

Exposé

Gewerbeimmobilie Naila/Ofr.



- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Bürogebäude und Produktionshalle
- Parkplatz, 3 Garagen, 1 Waschhalle mit Grube
- Neuwertig, guter Zustand
- Repräsentativer Empfang
- Hervorragende Verkehrsanbindung
- DB-Bahnhof vor Ort
- 10.259 m² Grundstück
- 1.418 m² Produktions- und Büroräume
- Unbebaute Teilfläche bietet Möglichkeiten zur Erweiterung

Standort: Am Kalkofen 1, 95119 Naila

Ansichten



Verbindungsgang zur Produktionshalle



Treppenanlage Bürogebäude



Verwaltungsgebäude, Produktionshalle, Parkplätze

Lage:

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet Naila-West und ist eingebettet in eine Vielzahl von Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Produktionsbetrieben. Es besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.



- zur Autobahn BAB 9: Richtung München-Berlin 6 km; hierüber auch A72 Dresden
- direkt an der Bundesstraße B 173: Richtung Würzburg-Chemnitz
- Flughafen Nürnberg 110 km
- Regionalflugplatz in Hof 12 km
- DB-Bahnhof vor Ort
- Binnenhafen in Bamberg 75 km

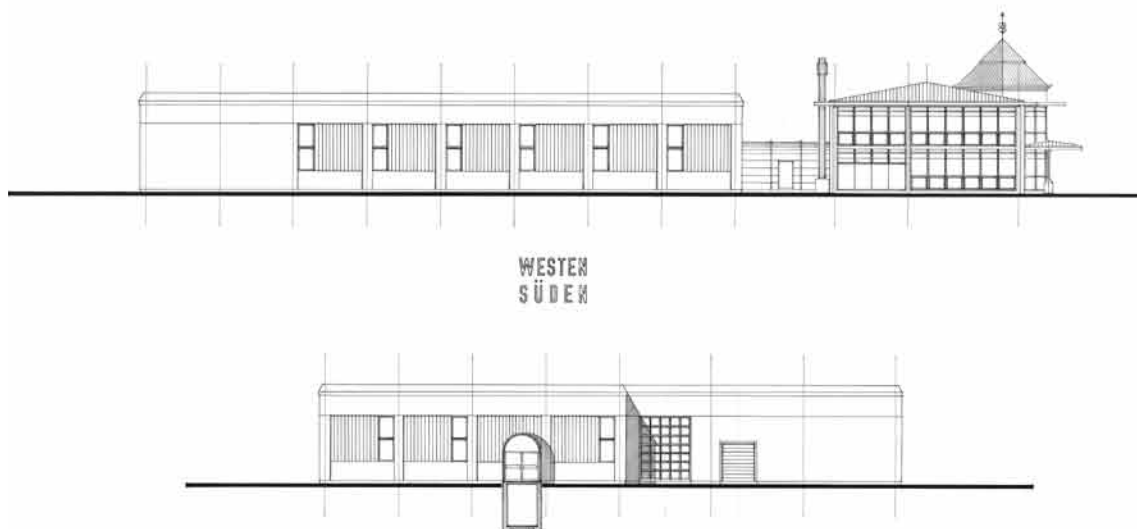
Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus einem repräsentativen 2-geschossigen Verwaltungsgebäude mit Keller, Bürofläche, Sanitärräumen, Kantine und einer Betriebswohnung. Über einen Verbindungsgang erreicht man die eingeschossige Produktionshalle, mit überdachter Ladestraße, Lagerräumen, 3 Garagen und 1 Waschhalle. Im Außenbereich sind Rangier- und Lagerflächen wie auch der Mitarbeiter- und Kundenparkplatz angelegt.

Baujahr: 1991

Größe

- 10.259 m² Grundstück
- 2-geschossiges Verwaltungsgebäude mit 378,2 m² Bürofläche und 94,4 m² Betriebswohnung
- Produktionsräume 1.040,1 m² (Höhe ca. 6,20 m)
- Außenfläche ca. 750 m²: 1 Waschhalle, 3 Garagen, Parkplätze, Zufahrt



Baubeschreibung:

A) Verwaltungsgebäude

- Zweigeschossiges Massivgebäude (Stahlbeton-Skelettbauweise mit großformatigen Glaselementen als Fassade)
- unterkellert
- Fenster als isolierverglaste Fensterelemente mit Alu-Außenraffstores
- Haustüranlage wärmedämmte Aluminiumkonstruktion
- Windfang-Innentüre als Automatiktüre
- Sozialtrakt mit guter Ausstattung (Boden- und Wandfliesen), ausreichender und guter Sanitäreinrichtung, separates behindertengerechtes WC
- 3 Büros in verschiedenen Raumgrößen zur variablen Nutzung
- im Wesentlichen Textil-Bodenbeläge, abgehängte Decken als Mineralfaserdecken, Glas-Gewebetapeten
- Treppenhaus offen, Treppenanlage vom Keller bis Dachgeschoss in Granit
- Betriebswohnung abgeschlossen, in guter Ausstattung (Nutzung auch als Bürofläche möglich). Die Wohnung befindet sich im 1. OG, Zugang nur über das Verwaltungsgebäude, so dass Fremdnutzung bzw. Fremdvermietung zumindest eingeschränkt ist.
- Gaszentralheizung mit zwei Kesseln, Edelstahlkamin frei stehend
- Bruttogeschossfläche Verwaltung/Whg (EG/OG/KG) 843,0 m²

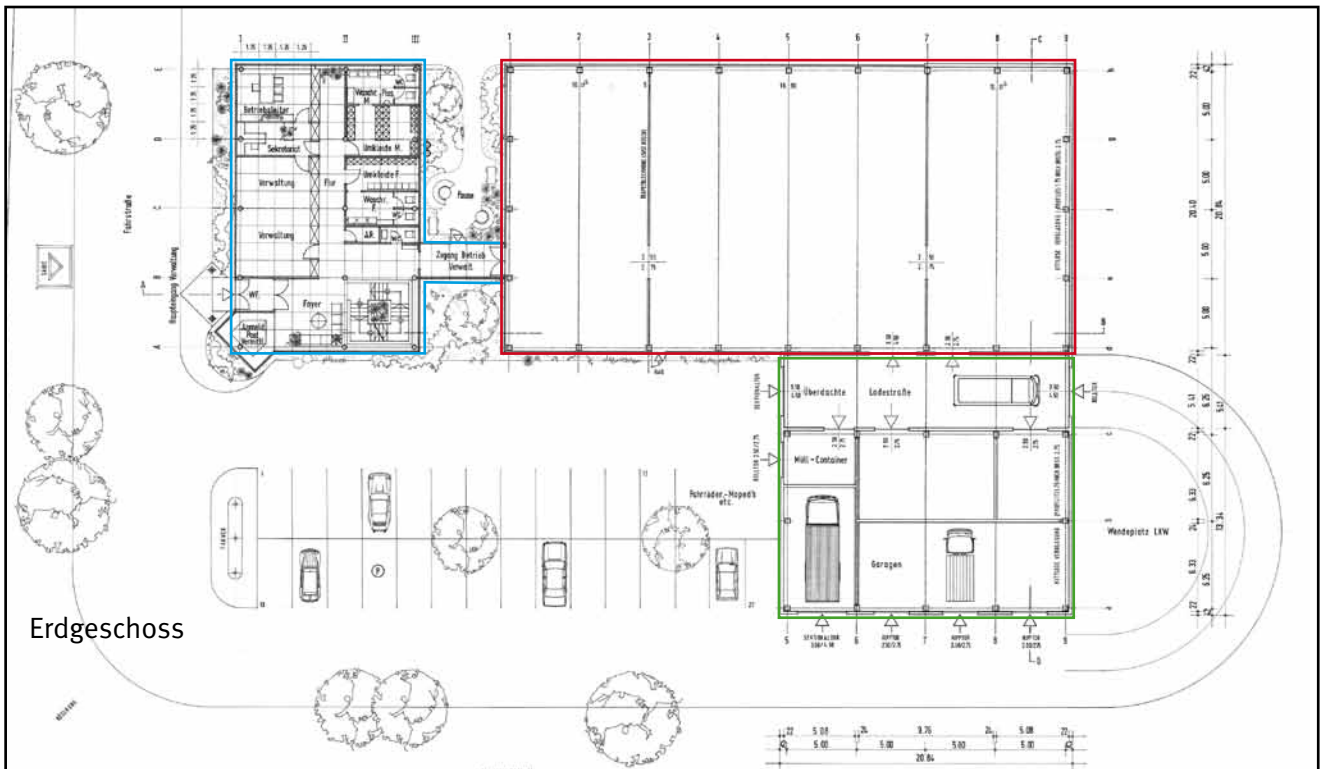
B) Produktionshalle

- Gebäudeart: eingeschossiger Gewerbebau als Stahlbeton-Skelettbau, komplett aus Betonfertigteilen
- Nutzungsart: gewerblich
- Produktionshalle in 3 Teile gegliedert
- durchfahrbare, überdachte Ladestraße zwischen Produktionshalle und Lager
- Heizung: Gaszentralheizung, Luftheizung
- Warmwasserversorgung: zentral
- Fußböden: Betonboden als Industrieboden (Belastung für Gewerbenutzung ausgelegt), teilweise Verbundsteine bzw. Fliesen, teilweise Rüttelboden (in Garagen)
- Fenster: großflächige Verglasung (Profilit), fest stehend, mit Klarglasfeldern und Lüftungsflügeln
- Innentüren: übliche Türen mit Futter und Zarge, teilweise T 30- bzw. T 90-Elemente (Schiebetore)
- Außentüren/Außentore: Wärme gedämmte Alu-Konstruktion mit großen Glasausschnitten, Toranlage Alu mit Lichtausschnitten
- Installation: Befeuchtungsanlage
- Belüftungsanlage, Rauchabzugsanlagen

Das Verwaltungsgebäude ist mit einem verglasten Verbindungsgang mit der Produktionshalle verbunden.

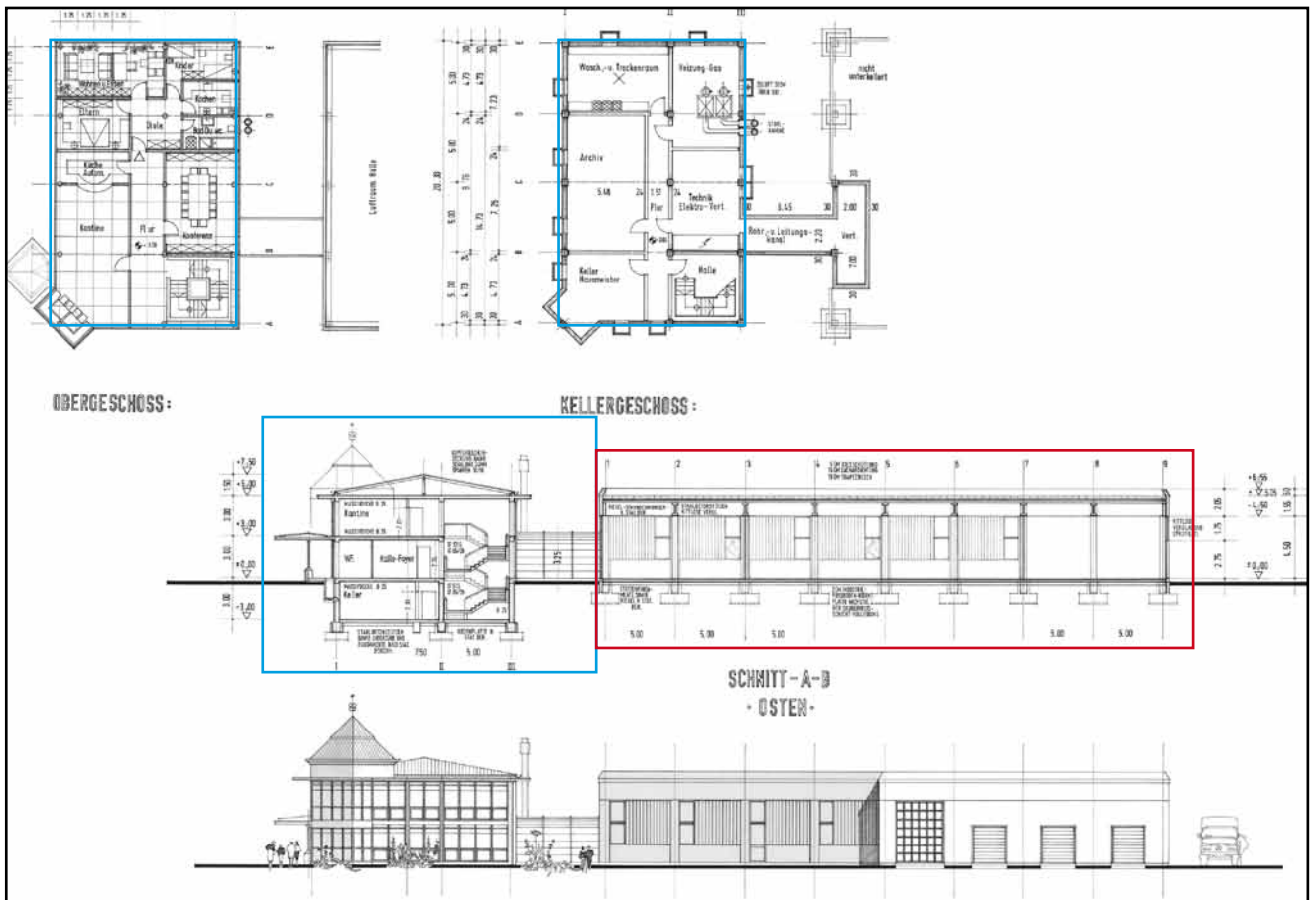
C) Außenanlagen

- Toranlage an der Zufahrt zum Grundstück
- Zufahrt, Stellplätze, Lagerflächen und Rangierflächen geteert
- 3 großzügige Garagen und zusätzliche Waschhalle mit Grube
- großzügige Lager- und Parkfläche auf der Ostseite
- Rangier- und Anlieferungsfläche auf der Süd-, Ost- und Nordseite im Bereich des Gebäudes
- im Umgriff des Bürogebäudes Parkfläche für Besucher
- restliche Grundstücksfläche z. T. gärtnerisch gestaltet, westlicher Teil als Wiese und Ackerland mit einzelnen Bäumen



Erdgeschoss

— Verwaltungsgebäude — Produktionshalle — Lager, Garagen, Ladestraße



Bereiche Verwaltungsgebäude	Fläche (m ²)	Weitere Bereiche	Fläche (m ²)	Höhe (m)
EG gesamt	241,9	Produktionshalle gesamt	1.040,1	6,20
• Sekretariat	15,0	• Teilbereich West	207,0	
• Betriebsleiter	21,4	• Teilbereich Mitte	406,4	
• Halle/Anmeldung	54,4	• Teilbereich Ost	207,0	
• Umkl./WC-Damen	24,6	• überdachte Ladestraße	107,2	
• WC-Beh.	4,5	• Lager 1	18,6	
• Umkl./WC-Herren	29,9	• Lager 2	61,7	
• Putzmittel	2,6	• Lager 3	32,2	
• Flur	22,2			
• Windfang	6,5			
• Verbindungsgang	11,7			
OG gesamt	230,7	Außenflächen	750,0	
• Konferenz	37,5	ohne Straßen + Wege		
• Kantine	54,6	3 Garagen		
• Küche	12,0	1 Waschhalle		
• Flur	32,2			
• Wohnung OG (3 Zimmer)	94,4			
KG Nutzfläche	120,0			

Der Standort Naila

Das Mittelzentrum Naila mit einem Einzugsgebiet von ca. 40.000 Einwohnern erfüllt in seinem Raum wichtige zentrale Funktionen mit umfangreichen Angeboten an Versorgung, Wirtschaft, Kultur, Sport und Unterhaltung. Diese breite Infrastruktur einer leistungsfähigen überschaubaren Stadt garantiert ihren Menschen mit intakter Umwelt und hohem Freizeitwert eine ganz besondere Lebensqualität. Naila gewinnt durch seine zentrale strategische Lage in der Mitte zwischen Berlin und München, zwischen Frankfurt am Main und Prag, im Schnittpunkt zwischen West- und Osteuropa.

- Naila besitzt eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A9 / A70, A72 und A93 und einen Bahnanschluss. Der Flughafen Hof-Plauen ist in 15 Minuten erreichbar.
- Naila vermittelt gut ausgebildete, zuverlässige Arbeitskräfte mit Industrie- und Schichtarbeitserfahrung. Die im Landesvergleich um ca. 20% niedrigeren Personalkosten sichern niedrige Produktionskosten.
- Naila bietet attraktive Fördermöglichkeiten für Gewerbeprojekte durch abrufbare EU- und Landesmittel: Investitionskostenförderung bis 28%, Erschließungsförderung bis 80%!
- Naila garantiert günstige Facilitykosten, niedrige Hebesätze der Gewerbesteuer (310 v. H.) und Grundsteuer B (330 v. H.) sowie preiswerte Tarife für Ver- und Entsorgung

Informationen zur Stadt Naila

Durch die geographisch sehr günstige Lage ist Naila mit derzeit ca. 8.500 Einwohner von überall her schnell und einfach zu erreichen. In weniger als 5 Fahrminuten erreicht man die Bundesautobahn A9 (Berlin – München), oder in 10 Minuten über die Bundesstraße 173 die Kreisstadt Hof.

Natürlich können Sie Naila auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus oder Bahn, erreichen – oder mit dem Flugzeug über den Regionalflughafen Hof-Plauen. Aber auch Familie, Kultur und Gesundheit wird in Naila großgeschrieben. Neben Kindergärten, Schulen (Grund- und Hauptschule, Real- und Wirtschaftsschulen sowie dem Gymnasium) sind auch Jugendzentren, Museen, Bücherei, Krankenhaus, Ärzte, Vereine und Sportanlagen vor Ort. Die landschaftliche Umgebung von Naila hat ihre Reize, wie zum Beispiel das Höllental, welches zu einem der schönsten Täler Deutschlands zählt.

