

+++Gewerbeimmobilie mit Halle und Büro - perfekt an die Infrastruktur angebunden+++



## ECKDATEN

Objektart: Halle

Adresse: 04741 Roßwein / Gleisberg

Baujahr: 1900

Gesamtfläche (ca.): 860 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 6.750 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 660,- €

Anzahl Etagen: 2

Dachform: Satteldach

Bauweise: Massiv

**Kaufpreis  
€ 174.900,-**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

> Halle

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Roßwein / Gleisberg

> Objektnummer: 1329



## Objekteckdaten:

Objektart	Halle
Adresse	04741 Roßwein / Gleisberg, Zum Bahnhof 3
Baujahr	1900
Gesamtfläche (ca.)	860 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	6.750 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	174.900,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	660,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	164,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	nein
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl, Elektro, Solar
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitbodenplatte
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
DV-Verkabelung	ja
Rampe	ja
Kran	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

ab 01.03.2025

verfügbar ab

01.03.2025

Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

Provisionshinweis 3,57 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

> Halle

> Roßwein / Gleisberg

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 1329



## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie eine einzigartige Gelegenheit zum Erwerb einer vielseitigen Produktionsimmobilie in der charmanten Ortschaft Roßwein, im Ortsteil Gleisberg. Dieses massiv gebaute Anwesen aus dem Jahr 1900 vereint historische Architektur mit moderner Funktionalität und bietet damit optimale Voraussetzungen für Ihre Geschäftsentwicklung.

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 6.750 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses gepflegte Objekt über zwei Etagen und bietet eine normale Ausstattungsqualität, die Ihren betrieblichen Anforderungen gerecht wird. Die Bodenbeläge aus Fliesen und Beton sorgen für Langlebigkeit und einfache Wartung, ideal für eine Produktionsumgebung.

Die Immobilie steht ab dem 01.03.2025 zur Verfügung, was Ihnen ausreichend Zeit zur Planung und Gestaltung Ihres Unternehmensstandorts ermöglicht. Nutzen Sie die Chance, in eine Immobilie zu investieren, die mit ihrem funktionalen Design und ihrer strategischen Lage überzeugt.

Zögern Sie nicht, diese Möglichkeit zu ergreifen und einen Standort zu schaffen, der perfekt zu Ihren geschäftlichen Zielen passt. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ein Kaltlager als Nebengelass gehört zum Grundstück. Das Anwesen ist vollständig umfriedet. Die montierte Photovoltaikanlage erbringt ca. 40700 kWh jährlich, was derzeit monatlichen Vergütung von ca. 960 EUR entspricht.

## Ausstattung:

- Kabelanschluss für Sat-TV vorhanden
- Dachboden nutzbar
- Effiziente Zentralheizung
- Befeuert durch Öl, Elektro, Solar und Strom

Breite, stabile Stahltreppen und befestigte Wege bilden den Zugang zum Grundstück. Vom hinteren, mit dem LKW befahrbaren, Hof gelangen Sie in das Erdgeschoß. Das obere Stockwerk ist ebenerdig über eine zweite Zufahrt zu erreichen. Die Fußböden sind in Beton ausgeführt. Isolierte, 1996 erneuerte Fenster, die Ölheizung von 1992 sowie das 2010 sanierte Dach gehören zur Ausstattung des Gebäudes. Laut Internetauskunft von Vodafone ist DSL bis 400 MBit/s verfügbar.

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Roßwein im Ortsteil Gleisberg, gelegen in der malerischen Umgebung von Sachsen, Deutschland. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung aus, die sowohl eine logistische Effizienz für Produktionsaktivitäten als auch eine angenehme Anreise für Mitarbeiter garantiert. Die nahegelegene Autobahn ist lediglich 2,61 km entfernt und

bietet eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen, was die Immobilie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen macht, die auf Transport und Logistik angewiesen sind.

Für Familien und Angestellte, die in der Nähe arbeiten oder wohnen möchten, sind Bildungseinrichtungen leicht erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich in nur 1,29 km Entfernung, während die Grundschule 2,32 km und das Gymnasium 5,04 km entfernt liegen und somit eine komfortable Erreichbarkeit für Familien bieten. Außerdem gibt es Einkaufsmöglichkeiten in einem Umkreis von 9,05 km, die eine bequeme Versorgung mit Alltagsbedarf sicherstellen.

Insgesamt bietet die Immobilie nicht nur eine ideale Lage für Produktionszwecke, sondern sorgt auch für eine ausgewogene Balance zwischen Beruf und Alltag, dank ihrer Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und Einrichtungen des täglichen Lebens.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.1.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 164.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Eine Wohnnutzung ist auch denkbar. Das Objekt kann auch ohne Solaranlage für 99.000,00 EUR erworben werden.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:

# Eckdaten

> Halle

> Roßwein / Gleisberg

> 860 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 1329



Luftbild Bild 2



Luftbild Bild 3



Geolyzer Kartenausschnitt

