

Wiesentheid

# Neuwertige Gewerbehalle mit Büro-, Produktionsflächen und Wohnung in Wiesentheid

????????? ??????????: 24432021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ????: 3.000 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ??? ??????

???????? ??????????	24432021	????? ???????	?????????
????? ??????????????	2023	?????????????	?????????????????
		?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????????? ???????	ca. 801 m <sup>2</sup>
		????????? ????????????????	?????????????????????????
		????????????? ??????	ca. 580.16 m <sup>2</sup>
		????????????????? ???????	ca. 801 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????





???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ??????????



???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

?? ?????????



## WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

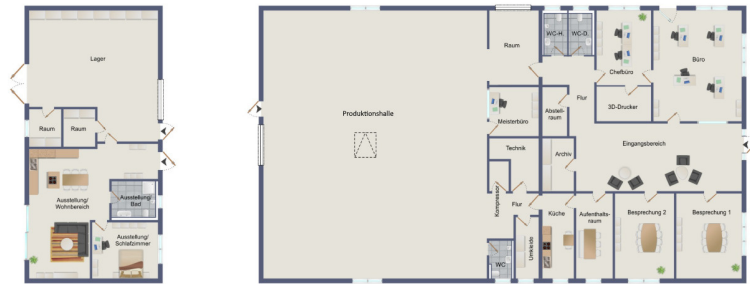
JETZT BERATEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

??? ?????? ???????????

Von Poll Immobilien Kitzingen präsentiert Ihnen diese einzigartige Möglichkeit, Ihr eigenes Gewerbe zu führen. Die zum Verkauf stehende Gewerbehalle in Wiesentheid wurde Ende 2023 in neuem Zustand fertiggestellt und bietet eine hervorragende Grundlage für vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude vereint großzügige Büroflächen, eine moderne Produktionshalle sowie vielseitig nutzbare Nebenflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 802 Quadratmetern. Im vorderen Bereich des Gebäudes befinden sich zwei Besprechungsräume, ein Büro sowie ein Chefbüro, die sich ideal für administrative Tätigkeiten und Kundengespräche eignen. Ein Pausenraum mit angrenzender Küche ermöglicht den Mitarbeitern eine angenehme Auszeit vom Arbeitsalltag. Zudem stehen Damen- und Herren-WCs sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Die Produktionshalle im hinteren Bereich bietet mit ca. 317 Quadratmetern ausreichend Platz für Fertigungsprozesse oder Lagerung und ist komplett beheizt. Sie ist mit zwei elektrischen Rollläden ausgestattet und verfügt über integrierte Zusatzräume: ein Meisterbüro, einen Umkleieraum, ein eigenes WC, einen Technikraum und einen Kompressorraum. Diese durchdachte Raumaufteilung garantiert eine effiziente Arbeitsorganisation. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die hochwertig isolierte Räumlichkeit mit einer Grundfläche von ca. 100 Quadratmetern. Diese Fläche ist weitaus mehr als nur eine Garage – sie eignet sich hervorragend als zusätzliche Bürofläche, Fertigungsraum oder Lagermöglichkeit. Das Gelände der Immobilie ist komplett umfriedet und mit Sichtschutz ausgestattet, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet wird. Elektrische Schiebetore sorgen für eine bequeme und sichere Zufahrt. An mehreren Stellen des Objekts wurden zudem Wallboxen installiert, um eine nachhaltige Nutzung durch E-Mobilität zu unterstützen. Darüber hinaus gehört eine Zwei-Zimmer-Wohnung im angrenzenden Gebäude zur Immobilie, die sich ideal als Betriebsleiterwohnung oder für die Unterbringung von Personal eignet. Diese Gewerbeimmobilie in Wiesentheid stellt eine einzigartige Kombination aus Büro-, Produktions- und Wohnfläche dar. Mit ihrem modernen Komfort, ihrer durchdachten Funktionalität und der hochwertigen Ausstattung bietet sie die perfekte Grundlage für Ihr Unternehmen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in einem gut etablierten und gewerblich geprägten Gebiet in Wiesentheid, einer aufstrebenden Stadt im Herzen Unterfrankens. Wiesentheid liegt verkehrsgünstig zwischen den größeren Städten Würzburg und Bamberg und bietet eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die nahe gelegene Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die wichtigsten Wirtschaftsregionen der Umgebung. Ebenso ist die Stadt über gut ausgebaute Bundesstraßen sowohl für den Individualverkehr als auch für den Liefer- und Pendelverkehr bestens erreichbar. Das Gewerbegebiet ist von einer Mischung aus modernen Büro- und Produktionsimmobilien geprägt, was es zu einem attraktiven Standort für Unternehmen unterschiedlicher Branchen macht. In direkter Umgebung finden sich sowohl weitere Gewerbebetriebe als auch Dienstleistungsunternehmen, was für eine hohe Synergie und Netzwerk-Möglichkeiten sorgt. Gleichzeitig bleibt die Umgebung ruhig und bietet den Nutzern der Immobilie eine angenehme Arbeitsatmosphäre, ohne die Hektik einer Großstadt.



??????? ???????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

????? ??????????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24432021 - 97353 Wiesentheid

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)