

## **Immobilienmiet- / Kaufangebot:**

Erstklassige Gewerbeimmobilie in Limbach-  
Oberfrohna

Zeppelinstraße 1

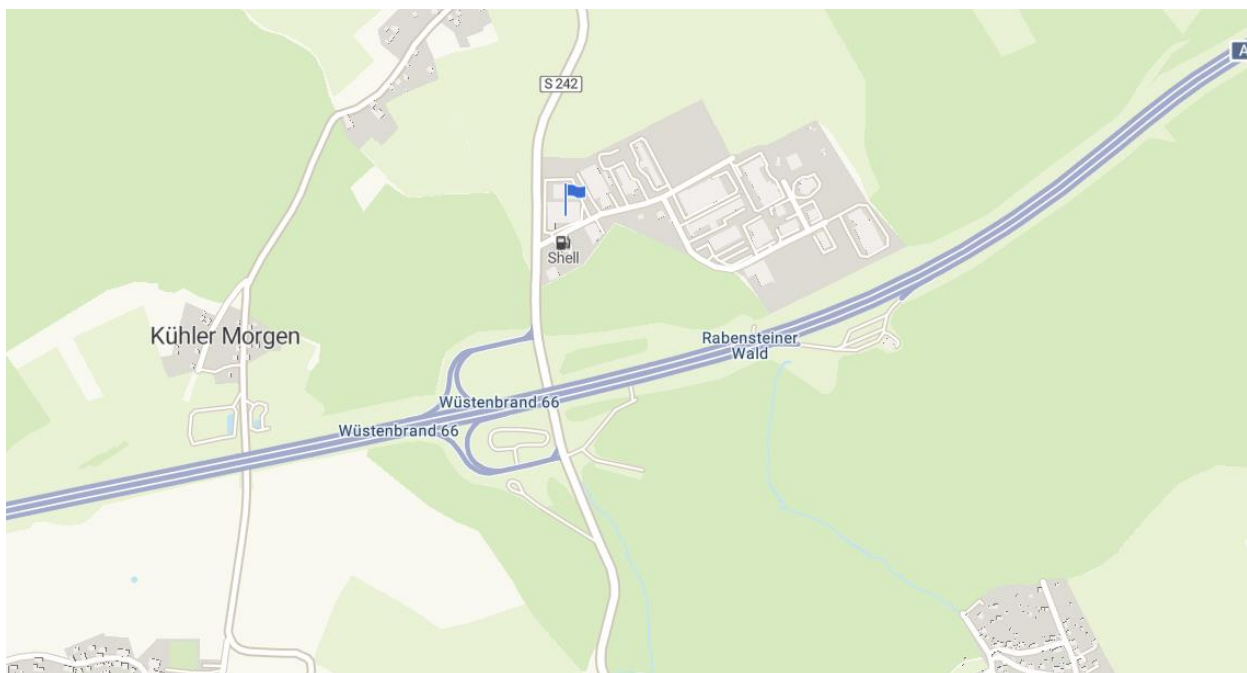
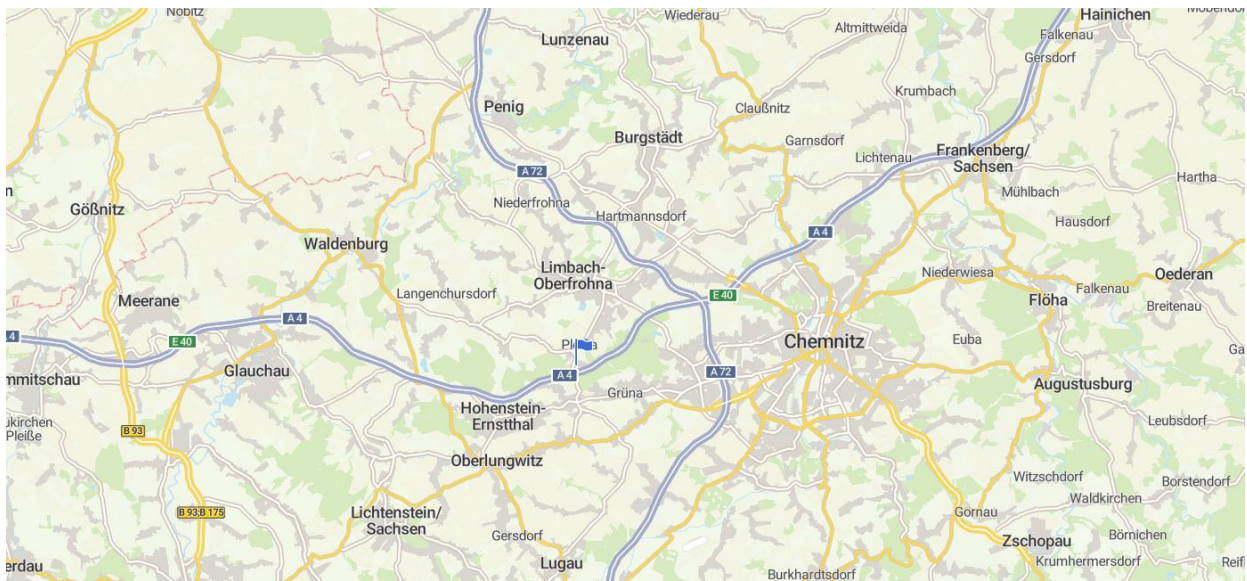


**Ansprechpartner:**

Georg Kortmann  
KÖNA Vermögensverwaltungs  
GmbH & Co.KG  
Dornierweg 12  
48155 Münster  
Telefon 0251 687 6224  
[georg.kortmann@gautzsch.de](mailto:georg.kortmann@gautzsch.de)

**Eigentümer:**

KÖNA GmbH & Co.KG  
Dornierweg 12  
48155 Münster



Die geografische Lage von Limbach-Oberfrohna im Westen von Sachsen, ca. 15 KM westlich von Chemnitz entfernt, ist hervorragend durch die Verknüpfung mit 2 Autobahnen mit 4 Abfahrten und 1 Autobahnkreuz. Der Hauptbahnhof Chemnitz ist Haltepunkt für ICE, IC und viele Nah- sowie weitere Fernverkehrszüge. Nationale und internationale Destinationen sind vom 30 min entfernten International Airport Leipzig, erreichbar. Der Standort der

angebotenen Gewerbeimmobilie liegt im Industriegebiet Pleissa West, nördlich der BAB 4 unmittelbar an der Abfahrt Wüstenbrand.

## INDUSTRIEGEBIET PLEISSA WEST

Das Industriegebiet Pleißa West liegt direkt an der Anschlussstelle Wüstenbrand der Bundesautobahn 4 im Ortsteil Pleißa.

Die Erschließung des insgesamt 18,6 Hektar großen Areals erfolgte 1993 als rein private Investition durch eine Erschließungsgesellschaft.

Neben Niederlassungen namhafter Großunternehmen wie der Deutschen Post, Scania oder der Zeppelin Baumaschinen GmbH tragen verschiedene weitere Unternehmen zu einem breiten Mix an Firmen am Standort bei.

Angesiedelte Unternehmen:

AUPROTEC GmbH & Co. KG

BIEHLER Sportswear GmbH & Co. KG

DHL Deutsche Post AG

DPD Deutschland GmbH

Hans Krempf Haustechnik GmbH

GO! Express & Logistics GmbH

Grebe Scan GmbH - Scania-Servicepartner

H. Gautsch Großhandel Sachsen GmbH

HELUKABEL GmbH

Jumbo Betonpumpenservice GmbH & Co. KG

Regionalverkehr Erzgebirge GmbH

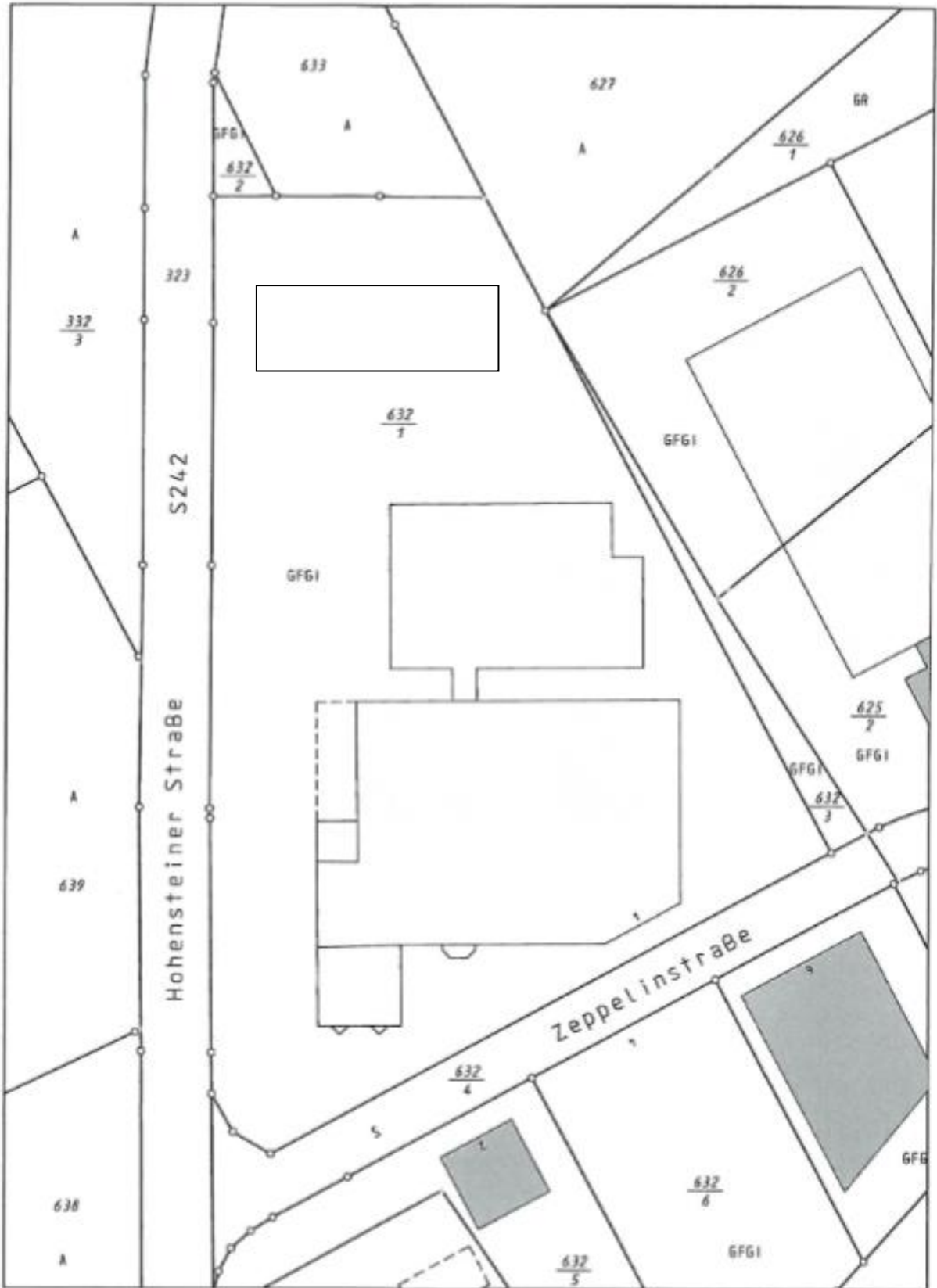
REISSIG TRANS GmbH

Rießner-Gase GmbH

Rolf Weber KG - Zentrallager Ost

thyssenkrupp System Engineering GmbH

Zeppelin Baumaschinen GmbH



Karte-zum-Fortführungsnachweis

Maßstab: 1:1000

– Neuer Bestand –

## **Objektdaten:**

**Standort:** 09212 Limbach-Oberfrohna

**Lage:** Zeppelinstraße 1

**Grundstücksgröße:** 13.799 qm

**Lager:** 3.524 qm

**Ausstellung+Verkauf:** 1.363 qm

**Büro:** 354 qm

**Betriebsleiterwohnung:** 145 qm

**Nutzfläche insgesamt:** 5.386 qm

**Befestigte Hofflächen:** 2.414 qm

**Kurzbeschreibung:** Gewerbeimmobilie mit Büros,  
Besprechungsräumen, sowie  
Lagerhalle mit Warenausgabe und  
PKW-Einstellplätze

Das Baujahr der Gebäude mit Lager 1. BA und Bürobereich ist 1993, das der Lagerhalle 2. BA ist 2012. Beide Hallen sind durch ein Verbindungsgebäude miteinander verbunden. Bei der Gewerbeimmobilie handelt es sich um eine nicht unterkellerte eingeschossige, in Teilbereichen zweigeschossige Lager- und Logistikimmobilie mit einem der Halle vorgelagerten zweigeschossigen Bürokopf.

Der BA 1 verfügt über 4 Verlade-/Überladebrücken, Rampenhöhe 1,0 m und 3 ebenen Rolltoren.

Der BA 2 verfügt über 6 Verlade-/Überladebrücken, Rampenhöhe 1,1 m und einem ebenen Rolltor.

Die Hallenhöhe im 1.BA beträgt bis UK Binder 4,70 – 6,70 m, im Bereich des BA2 beträgt die Hallenhöhe 8,60 m. Daneben sind die folgenden baulichen Merkmale relevant:

### **Gründung**

Stahlbetoneinzel- und Stahlbetonstreifenfundamente. Stahlbetonsohle.

### **Wände**

Stahlbetonkonstruktion (Stützen, Binder) mit Außenverkleidung aus Trapezblechisoelementen und Stahlbetonsandwichenelementen, teilweise mit Kalksandsteinhintermauerung. Innenwände verputztes Kalksandsteinmauerwerk, teilweise Leichtbaukonstruktionen der Raumtrennwände. Zwischen den Hallensegmenten Brandabschnittswände.

### **Decken**

Bürobereich Stahlbetondecken, zweigeschossiger Hallenbereich mit Stahlbetondecke. Hallenbereich Stahlbetonbinder mit Trapezblechen.

### **Dach**

Flachdach mit Trapezblecheindeckung auf Stahlbetonbindern mit Dämmung und Folienabklebung.

### **Fassade**

Helle Sandwichwaschbetonplatten und helle Trapezblechfassaden.

### **Decken und Wände**

Überwiegend Anstrich und Tapezierung der geputzten Wandflächen und der Leichtbauwände im Bürobereich und der Halle. Teilweise Aluminiumfensterwände als Raumteiler. Nassräume Wandverfliesungen bis raumhoch. Teeküche Objektwandverfliesung. Bürobereich abgehängte Mineralfaser-Rasterdecken.

## **Fenster**

Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, teilweise bodentief.  
Flachdachbereiche Lichtkuppeln und Rauchabzügen.

## **Türen**

Innentüren im Bürobereich Stahlzargen mit Türblättern, teilweise raumhohe Aluminiumtürelemente mit Glasflächen. In der Halle sind Sektionaltore und Metallaußentüren, Brandschutztüren aus Stahl.

## **Treppen**

Treppenhaus im Bürotrakt mit massiver Geschosstreppe mit Bodenfliesenbelag, Geländer.

## **Fußböden**

In den Büros und den Bürofluren Teppich auf schwimmenden Estrich. Sanitärräume (Toiletten etc.) mit Bodenfliesenbelag. Büroflure Fliesen bzw. Teppich. Hallenbereiche gabelstablerfester Betonboden

## **Sanitärinstallation**

Be- und Entwässerungsanlage mit Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger. Eingerichtete WC-Räume mit Urinalbecken, Waschtischen und hängenden WC-Anlagen mit Einbauspülkasten. Objekte in weißer Ausführung.

## **Elektro-Installation und Heizung**

Zeitgemäße Elektroausstattung nach den betriebsnotwendigen Erfordernissen mit Anschlüssen, Steckdosen und Stromkreisen. Büros mit Medienkanälen (Fenster- und Bodenkanäle). Außenbereichsbeleuchtung. Büroräume mit Klimaanlage. Wärmeabgabe über stationäre Heizkörper in den Büros und Flurbereichen. Hallenbereiche Warmluftheizgeräte bzw. im BA2 eine Industriefußbodenheizung. Wärmeerzeugung mit einer Gaskesselanlage. Erdgasanschluss ist vorhanden.

## **Besondere Bauteile u. a.:**

Alarmanlage und Brandmeldeanlage aufgeschaltet,

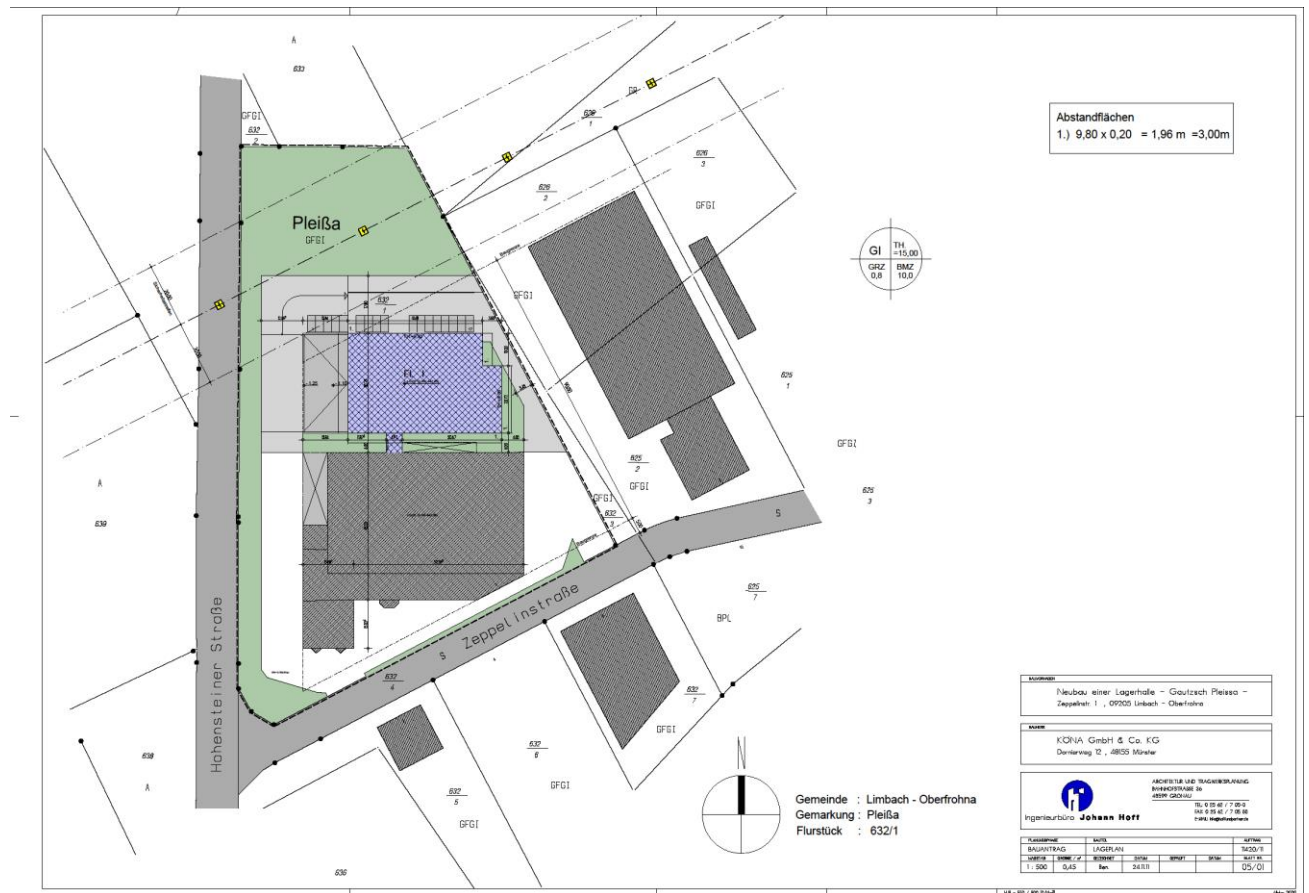


10 Überladebrücken, Rampenhöhe 1,0 – 1,10 m Vordächer,  
4 ebene Rolltore

**Kaufpreis: netto 3.850.000 € zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer**

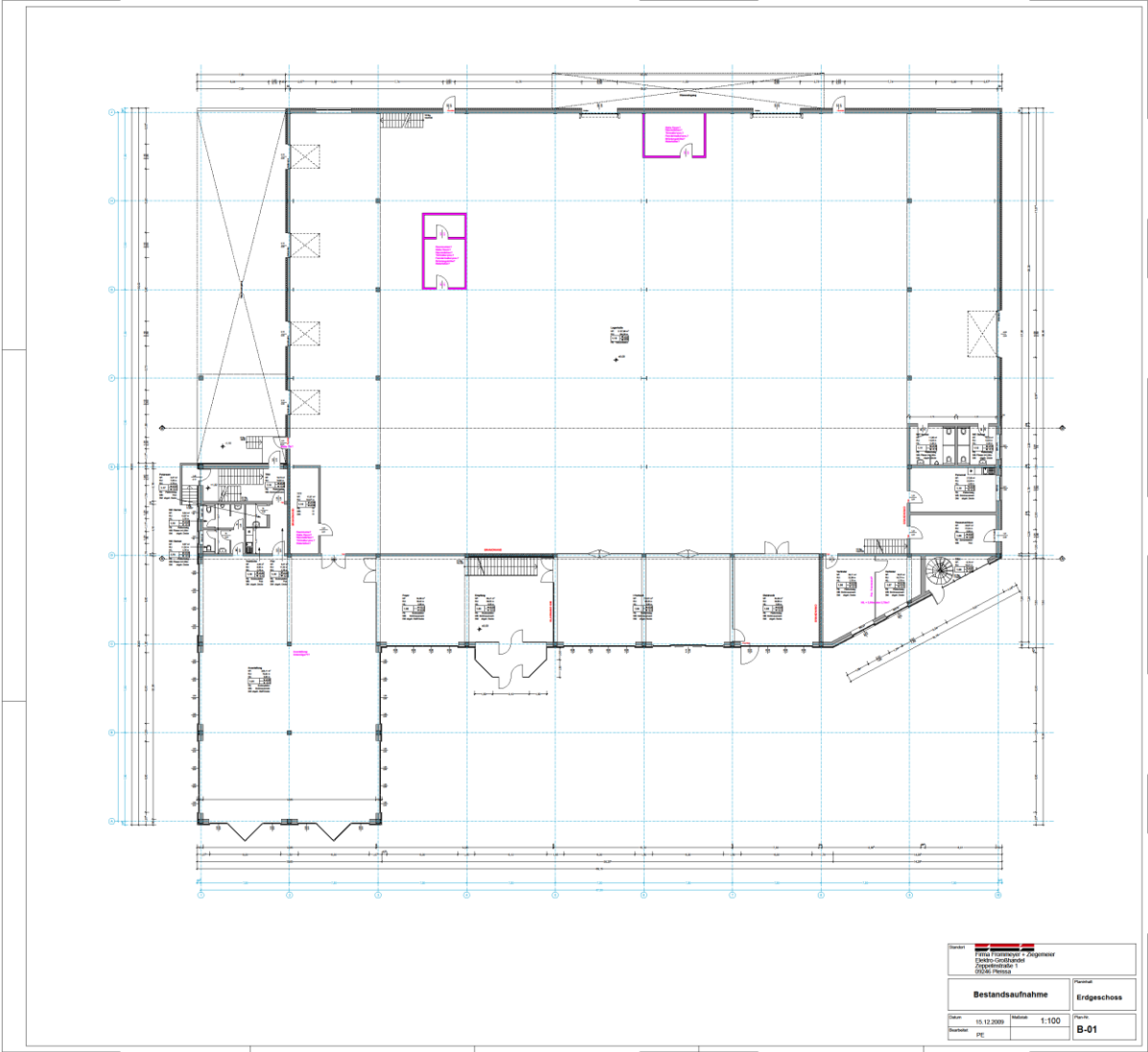
<b>Mietziens Lager, Lagerhöhe 7,5 m:</b>	<b>4,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mietzins Produktion / Lager, Höhe 5,0 m:</b>	<b>3,70 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mietzins Ausstellung / Büro:</b>	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mietzins Wohnung:</b>	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>

Lageplan:

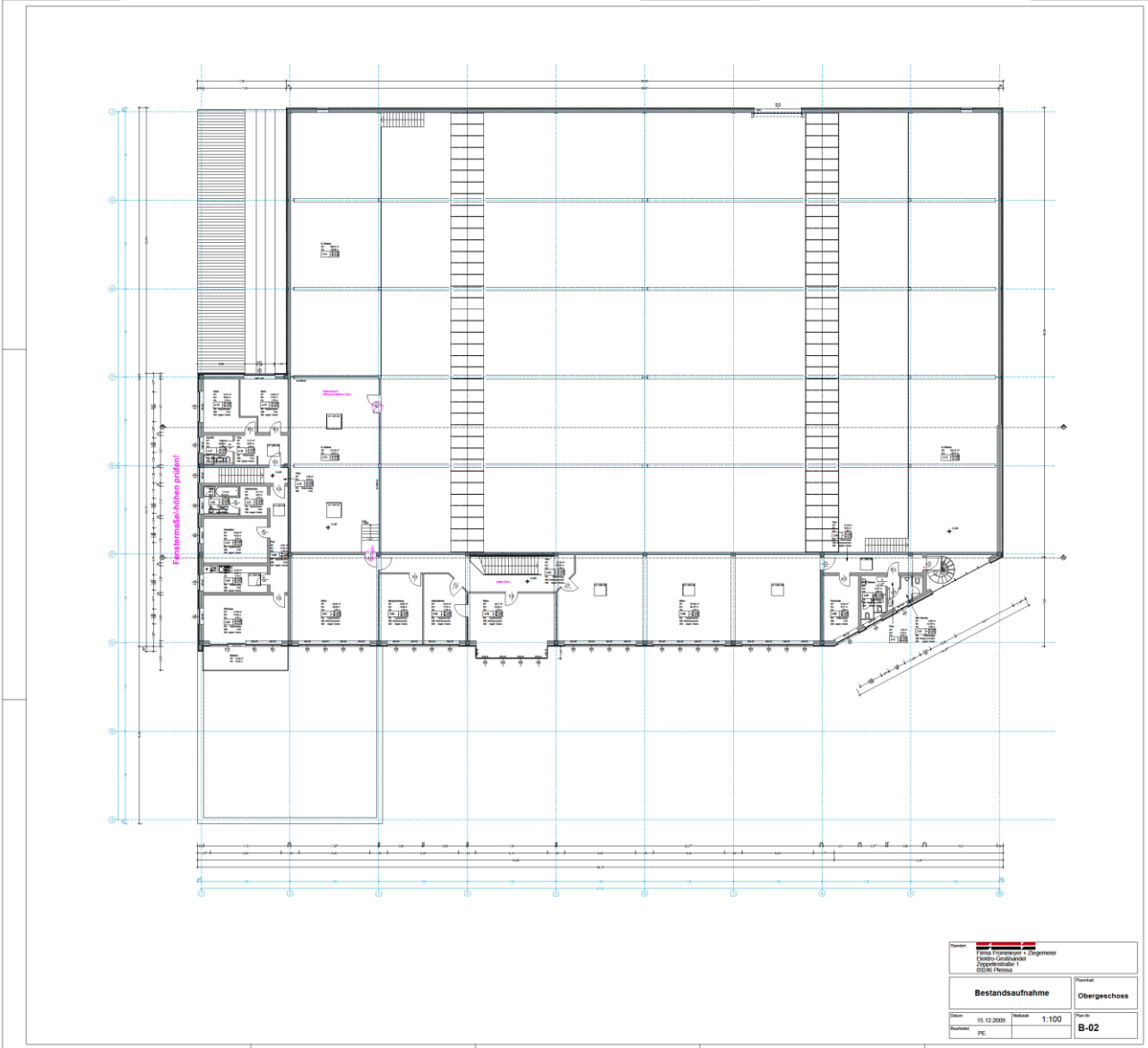




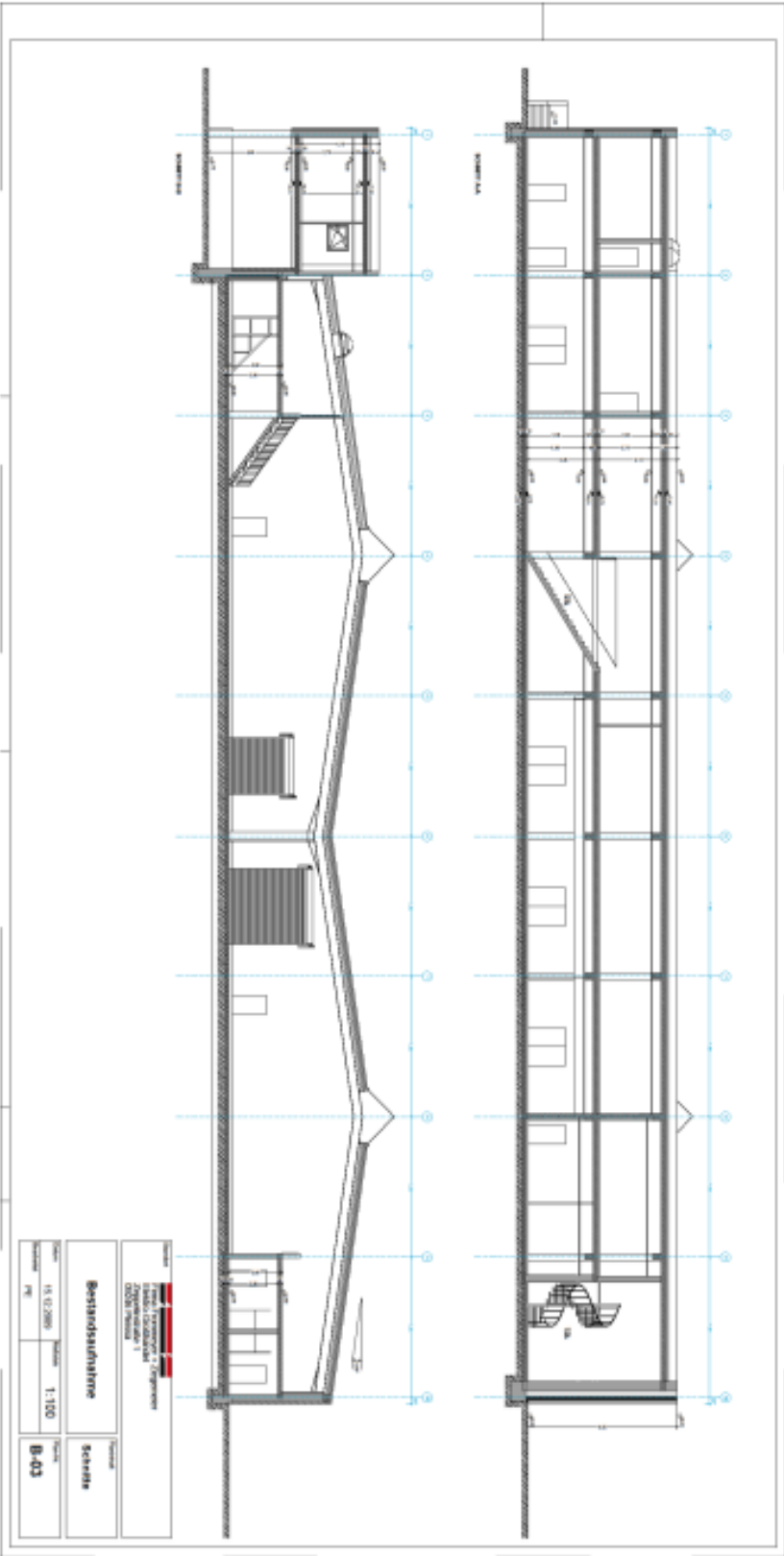
Grundriss EG 1. Bauabschnitt 1993



Grundriss OG 1. Bauabschnitt 1993



Gebäudeschnitt 1. BA





Ansicht Zufahrt PKW von der Zeppelinstraße Südseite



Ansicht Südseite





Ansicht LKW Zufahrt Ostseite



Ansicht Halle BA 2 mit Ladehof





Ladehof BA1 Westseite

