

Zaberfeld

# Arbeiten & mögliches Wohnen unter einem Dach – vielseitiges Gewerbeobjekt mit PV-Anlage

*Objektnummer: 25188194*



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

**KAUFPREIS: 790.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.052 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188194	Kaufpreis	790.000 EUR
Baujahr	2014	Hallen/Lager/Produktion	Lager
Stellplatz	6 x Freiplatz	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Fertigteile
		Gewerbefläche	ca. 540 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	14.07.2031

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



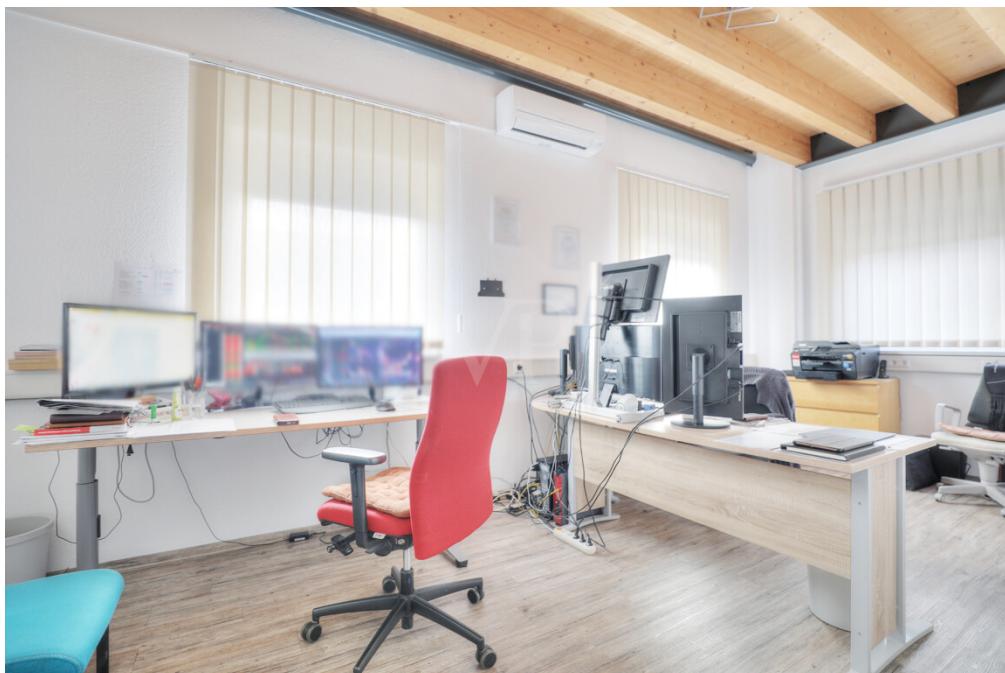
Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

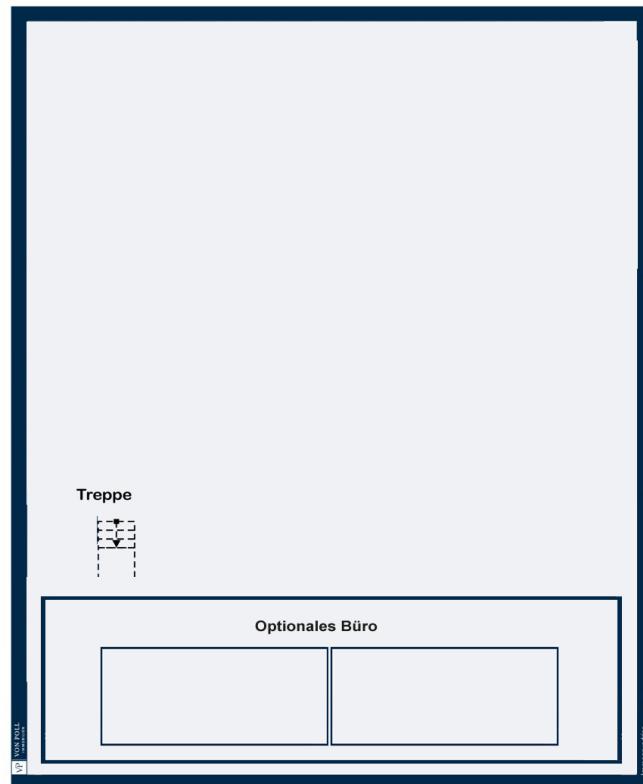
## Die Immobilie



Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld**

## Ein erster Eindruck

Arbeiten & mögliches Wohnen unter einem Dach – vielseitiges Gewerbeobjekt mit PV-Anlage

Diese attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie aus dem Baujahr 2014 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und hervorragende Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 540 m<sup>2</sup> bietet das Objekt optimale Voraussetzungen für Produktion, Versand, Handel oder Lagerwirtschaft.

Die Hallenfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> ist dank eines Hochregallagers für 54 Europaletten optimal strukturiert. Ein großes Sektionaltor (3,50 x 4,00 m) ermöglicht eine komfortable Anlieferung. Zusätzlich steht eine Empore mit ca. 108 m<sup>2</sup> und einer Traglast von 500 kg/m<sup>2</sup> zur Verfügung – ideal als erweitertes Lager oder zur Einrichtung weiterer Büroarbeitsplätze.

Der Büro-/Wohnbereich umfasst ca. 110 m<sup>2</sup> und kann flexibel gewerblich oder privat genutzt werden. Aktuell ist dieser Bereich als moderne 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut und verfügt über eine voll ausgestattete Küche, ein helles Duschbad, ein Schlafzimmer sowie ein separates Büro.

Durch schalldämmende Holzdecken, elektrische Rollläden sowie Fußbodenheizung (in Büro/Wohnung und teilweise in der Halle) bietet dieser Bereich ein äußerst angenehmes Raumklima. Klimaanlage sowie Heiz- und Belüfungsstrahler ergänzen den hohen Komfort.

Die Immobilie steht auf einem 1.052 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über einen großzügigen Außenbereich mit 6 Stellplätzen sowie weiteren Parkmöglichkeiten im weitläufigen Hof. Ein separates Kunden-WC ist ebenfalls vorhanden.

Besonders energieeffizient zeigt sich die Technik: Eine Pelletheizung sowie eine Photovoltaikanlage mit 21 kWp und 10 KW Speicher sorgen für wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb und niedrige Energiekosten.

Highlights des Objekts:

- Moderne Gewerbehalle mit vielseitiger Nutzung
- Gesamtfläche ca. 540 m<sup>2</sup>
- Produktions- und Lagerhalle mit Hochregallager

- Flexible Empore mit hoher Traglast
- Bürobereich auch als Wohnung nutzbar
- Moderne Energie- und Gebäudetechnik (Pelletheizung, PV-Anlage, FBH, Klimaanlage)
- Großzügige Außenflächen mit mehreren Stellplätzen

Dieses Objekt bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die eine moderne, effiziente und erweiterbare Gewerbefläche suchen – kombiniert mit der Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten intelligent zu verbinden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld**

## Ausstattung und Details

- Ideal für Produktion, Versand, Handel, Lager
- Hochregallager für 54 Europalletten
- 2. Ebene mit 500kg/m<sup>2</sup> Traglast als weiteres Lager und / oder Büro
- Kunden WC
- 2-Zimmer Wohnung mit Küche und Duschbad
- schalldämmende Holzdecken
- elektrische Rollläden
- FBH im Büro/Wohnung und teilweise in der Halle
- Klimaanlage
- Heiz- & Belüftungsstrahler
- Pelletheizung plus PV Anlage mit 21KWp + 10KW Speicher
- Sektionaltor (3,50x4,00m)
- 6 Stellplätze + zusätzliche Parkmöglichkeiten im großen Hof

**Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld**

## Alles zum Standort

In Zaberfeld hat sich ein vielfältiger Wirtschaftsstandort entwickelt. Von Handwerksbetrieben über Dienstleister bis hin zu industriellen Unternehmen sind hier ansässig.

Unsere Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet „Hohe Egarten“, hier sind große und mittelständische Betriebe angesiedelt. Darüber hinaus existieren zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Schreiner, Kosmetik, EDV).

Standortvorteile für Ihre Gewerbehalle

- Synergie von Wohnen und Arbeiten: In Zaberfeld lassen sich berufliche Aktivitäten sehr gut mit Wohnraum verbinden.
- Gewerbegebiet „Hohe Egarten II“: Bereits realisiert und erschlossen, bietet moderne Gewerbeflächen mit guter Infrastruktur.
- Netzwerk lokaler Unternehmer: Viele Gewerbetreibende arbeiten im Handels- und Gewerbeverein zusammen, was die Kommunikation und Kooperation erleichtert.
- Nachhaltiges Umfeld: Die Nähe zum Naturpark Stromberg-Heuchelberg macht den Standort attraktiv für qualitätsbewusste Unternehmen und Mitarbeitende, die Wert auf naturnahe Lebensqualität legen.

Zaberfeld mit seinen Ortsteilen Michelbach, Leonbronn und Ochsenburg liegt idyllisch unterhalb der Zaber-Quelle im Südwesten des Landkreises Heilbronn zwischen Stromberg und Heuchelberg. Geprägt ist Zaberfeld mit seiner reizvollen Landschaft von Wäldern, Wiesen und Weinbergen. Die Gemeinde mit über 4.200 Einwohnern bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

Es gibt zwei Badesseen, die nur ca. 1 km von unsere Gewerbehalle entfernt liegen.

Zaberfeld ist verkehrstechnisch gut angebunden: Im öffentlichen Personennahverkehr ist Zaberfeld über Buslinien angebunden; der Bahnhof in Lauffen am Neckar (Anschluss an die Frankenbahn) ist relativ nahe. Die ruhige und naturnahe Lage sowie die Nähe zum Naturpark Stromberg-Heuchelberg machen den Standort besonders attraktiv – sowohl zum Wohnen als auch für Gewerbe.

In Zaberfeld ist die Grundversorgung für den täglichen Bedarf mit einem Netto Supermarkt, einer Bäckerei und einer Metzgerei gut gesichert. Zusätzlich gibt es lokale Bauern- und Hofläden, Verkaufsstände von Landwirten sowie einen rollenden Supermarkt, der montags durch die Ortsteile fährt. Darüber hinaus bietet Zaberfeld Grundversorgung in Bereichen wie Apotheken, Banken und einer Poststelle.

**Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

**Objektnummer: 25188194 - 74374 Zaberfeld**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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