



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## Exposé



**Sehr gepflegte Gewerbeimmobilie für  
Produktion/Lager/Büro & Verwaltung  
in Oelsnitz / Vogtl.**

**Gesamtgewerbefläche ca. 3.522 m<sup>2</sup>**

**Grundstück 10.364 m<sup>2</sup>**



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## OBJEKTDATEN

---

<b>Größe</b>	Gewerbefläche:	ca. 3.522 m <sup>2</sup>
	Nebenfläche:	ca. 877 m <sup>2</sup>
	Grundstück:	10.364 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung</b>	Lastenaufzug, LKW-Zufahrt, Lieferzone mit Rolltor, Bürofläche, Teeküche	
<b>Sonstiges</b>	Objektzustand	gepflegt
	verfügbar ab:	sofort
	Heizung:	Ölzentralheizung
	Fußbodenbelag:	Teppich, Fliesen, Parkett, Beton
<b>Lage</b>	Stadt/Stadtteil:	Oelsnitz /Vogtl.
	Straße:	Bachstraße 51
<b>Preis</b>	Kaufpreis:	980.000 EUR
	Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

---



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## BESCHREIBUNG

---

Bei dem hier angebotenen Areal handelt es sich um ein Produktionsgebäude mit Lagerflächen, Verkaufsflächen und mehreren Büros. Insgesamt bietet diese Gewerbeimmobilie auf insgesamt 4 Etagen eine Gesamtgewerbefläche von ca. 3.522 m<sup>2</sup>.

Auf dem großzügigen Grundstück ist ausreichend Platz für die Anlieferung per LKW, Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 10.364 m<sup>2</sup> und ist in 5 Flurstücke eingeteilt. Eines dieser Grundstücke mit einer Größe von ca. 7.126 m<sup>2</sup> ist eine parkähnliche Freifläche und nicht bebaubar.

Im Kellergeschoss befindet sich die Heizräume, Technikräume, der Öltankraum und noch kleinere separierte Lagerräume. Das Gebäude ist teilunterkellert.

Im Erdgeschoss mit insgesamt ca. 1.653 m<sup>2</sup> ist diese Fläche in unterschiedlich große Produktionsflächen und Lagermöglichkeiten aufgeteilt. Von hier aus sind auch die beiden Laderampen und der Lastenaufzug erreichbar. Weiter befindet sich auf dieser Etage ein Verkaufsraum, der straßenseitig für Kunden zugänglich ist.

Im 1. Obergeschoss ist eine Gewerbefläche mit ca. 1.598 m<sup>2</sup> vorhanden und kann unterschiedlichen künftigen Nutzungen (Produktion, Lager, Erweiterung der Verwaltung usw.) zugeführt werden. Die Grundrissaufteilung ist großzügig. Die räumlichen Abgrenzungen bestehen größtenteils aus Trockenbau. Ein Rückbau hin zu einer Großfläche ist daher mit kleinem Aufwand problemlos möglich. Eine individuelle Nutzung der Räumlichkeiten ist hierdurch gegeben.

Das 2. Obergeschoss mit einer Gesamtgröße von ca. 832 m<sup>2</sup> verfügt neben einem weiteren Lagerraum auch über eine Versandabteilung, Aufenthaltsraum, eine Teeküche, Büroräume und einen EDV- und Technikraum. Ebenso finden sich hier 2 Toilettenanlagen.

Im Dachgeschoss stehen weitere, frei nutzbare Flächen zur Verfügung.

Das Gesamtobjekt weist einen sehr guten, repräsentativen und gepflegten baulichen Zustand auf.

Es befindet sich in zentraler Lage von Oelsnitz, trotzdem haben Sie hier auf dem Gelände genügend Platz für die Zufahrt mit Transportern und LKWs.

Die Anschlussstelle zur A 72 (Ausfahrt 6 Plauen Süd) ist von hier aus in nur rund 4 km erreichbar.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## AUSSTATTUNG

---

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

### **Erdgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 1.653 m<sup>2</sup>:**

Lager ca. 279 m<sup>2</sup>

Warenannahme/Rampe ca. 104 m<sup>2</sup>

Abfall/Presse ca. 37 m<sup>2</sup>

Werkstatt ca. 37 m<sup>2</sup>

Lager ca. 271,25 m<sup>2</sup>

Nebenraum/Hintereingang ca. 12,5 m<sup>2</sup>

Flur/Treppenhaus ca. 55,50 m<sup>2</sup>

Sanitär ca. 5,28 m<sup>2</sup>

Flur Eingang ca. 5,28 m<sup>2</sup>

Lager neu ca. 746,58 m<sup>2</sup>

Versand/Rampe ca. 92,53 m<sup>2</sup>

Aufzugtechnik ca. 7,69 m<sup>2</sup>



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

**1. Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 1.598 m<sup>2</sup>:**

Lager ca. 293,76 m<sup>2</sup>

Konfektion ca. 464,58 m<sup>2</sup>

Aufenthaltsraum ca. 27,72 m<sup>2</sup>

Flur ca. 25,50 m<sup>2</sup>

Sanitär ca. 11,50 m<sup>2</sup>

Konfektion neu ca. 682,65 m<sup>2</sup>

Flur ca. 21,30 m<sup>2</sup>

Aufenthaltsraum ca. 44,93 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 6,6 m<sup>2</sup>

Sanitär ca. 11,96 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 4,57 m<sup>2</sup>

Sanitär ca. 3,66 m<sup>2</sup>

**2. Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 832 m<sup>2</sup>:**

Büro ca. 293,76 m<sup>2</sup>

Lager ca. 485,81 m<sup>2</sup>

Flur ca. 25,2 m<sup>2</sup>

Besucherzimmer ca. 27,72 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Lagerfläche ca. 713 m<sup>2</sup>



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

**Die Grundstücksfläche gliedert sich wie folgt:**

Flurstück 109	230 m <sup>2</sup>
Flurstück 110/3	559 m <sup>2</sup>
Flurstück 108/5 (nicht bebaubar)	7.126 m <sup>2</sup>
Flurstück 1803b	560 m <sup>2</sup>
Flurstück 1803/4	889 m <sup>2</sup>



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

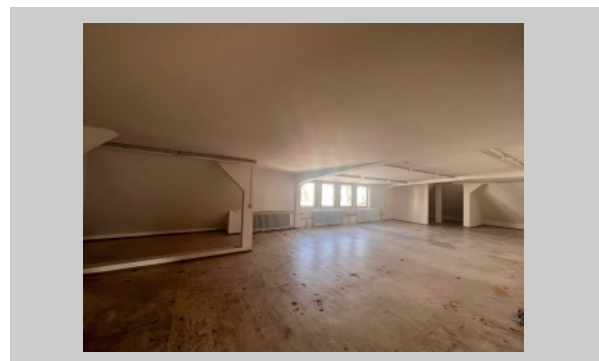
## ANSICHTEN



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



**DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN**

## **LAGE**

---

Das Betriebsgelände liegt direkt im Zentrum der Stadt. Durch die direkte Anbindung über die Bundesstraße B 92 erreichen Sie die Autobahn A 72 Richtung Leipzig. Über das Dreieck Hochfranken ist die A 93 Richtung Regensburg und über das Dreieck Bayrisches Vogtland die A 9 Richtung Berlin und München direkt erreichbar.

Die große Kreisstadt Oelsnitz liegt im Vogtland am Ufer der Weißen Elster. Sie hat ca. 10.500 Einwohner und wurde durch viele Industriebetriebe als "Teppichstadt" über die Landkreisgrenzen hinaus bekannt. Sie zählt somit zu den mittleren Industriestädten in der Region.

Nicht nur große Unternehmen haben sich hier angesiedelt, auch mittelständische und kleine Betriebe sind hier ansässig geworden.

Zur Anschlussstelle A 72 Plauen Süd (Ausfahrt 6) sind es nur rund 4 km!

## **SONSTIGES**

---

Hinweis: Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung desselbigen durch den Eigentümer zustande.

Alle objektbezogenen Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer. Die Richtigkeit und Vollständigkeit wurde von uns nicht geprüft und daher übernehmen wir keine Haftung.

Die Weitergabe der zur Verfügung gestellten Objektunterlagen und des von uns erstellten Exposés sind nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlung bleiben Schadensersatzansprüche vorbehalten.





DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

---

## IHR ANSPRECHPARTNER

---

### **Birgit Dietel**

Telefon 09281 / 7261-20  
info@steinel-dietel.de

Steinel & Dietel GmbH  
Brüder-Grimm-Straße 48  
95032 Hof

[www.dietel-steinel.de](http://www.dietel-steinel.de)