

## Vermietete Unternehmensimmobilie Remseck am Neckar



Objekttyp	Gewerbe
Objektart	Gewerbefläche
PLZ / Ort	71686 Remseck am Neckar
Straße / Nr.	Maybachstraße 1
Bundesland	Baden-Württemberg

Lage	<p>Die Maybachstraße 1, 71686 Remseck am Neckar, liegt in einer wirtschaftsstarke Region und profitiert von der Nähe zur Metropolregion Stuttgart. Die Stadt Ludwigsburg ist nur 7 km entfernt, während Stuttgart in 17 km und Heilbronn in 38 km schnell erreichbar sind. Die Region zählt zu den wirtschaftlich bedeutendsten Standorten in Deutschland und bietet eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit Industrie, Handel und Dienstleistungen. Besonders der Maschinenbau, die Automobilindustrie und technologieorientierte Unternehmen prägen das Umfeld. Auch die Verkehrsanbindung spricht für den Standort: Die A81 (Ludwigsburg Süd) liegt nur 10 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und Heilbronn. Mit der Stadtbahnlinie U12 besteht eine direkte Anbindung an Stuttgart, während Busverbindungen eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Region gewährleisten. Der Flughafen Stuttgart in 29 km Entfernung bietet zudem optimale Voraussetzungen für Überregionale und internationale Geschäftsbeziehungen. Insgesamt bietet die Immobilie in der Maybachstraße 1 eine ideale Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, hervorragender Infrastruktur und hohem Zukunftspotenzial. Die ausgezeichnete Anbindung, die Nähe zu wirtschaftlichen Ballungszentren und die positive Entwicklungsperspektive machen den Standort zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit. Die Mikrolage der Maybachstraße 1 in Neckargröningen zeichnet sich durch ihre unmittelbare Einbettung in ein gewachsenes, gemischtes Gewerbe- und Wohnumfeld aus. Die Straße selbst ist als ruhige Nebenachse konzipiert, auf der vor allem kleinere Dienstleister und Handwerksbetriebe, aber auch moderne Bürokonzepte und Showrooms angesiedelt sind. Unmittelbar gegenüber befinden sich Parkflächen für Mitarbeiter und Kunden, sodass die Erreichbarkeit mit dem Auto unkompliziert und barrierearm gewährleistet ist. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbahnlinie U12, deren Haltestelle „Neckargröningen“ nur 250 Meter entfernt ist. Damit sind sowohl der Ludwigsburger Hauptbahnhof als auch zahlreiche Buslinien in wenigen Minuten erreichbar. Fuß- und Radwege entlang des Neckars beginnen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ermöglichen bei gutem Wetter einen attraktiven Arbeitsweg. Fahrradabstellanlagen direkt vor dem Gebäude runden das Mobilitätsangebot ab. Insgesamt bietet die Mikrolage der Maybachstraße 1 eine ausgewogene Kombination aus guter Versorgungs-Infrastruktur, ruhigem Gewerbeambiente und exzellenter Anbindung – ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit und Nachbarschaftsqualität legen.</p>
Verkaufspreis	Euro
Fläche	1.302 qm
Anzahl Wohneinheiten	Eine Hausmeisterwohnung sowie eine großzügige Wohneinheit im fremden (Teil-)Eigentum

Gebäude	Das Objekt besteht aus einer Lagerhalle sowie einem angeschlossenen Verwaltungs- / Wohngebäude. Eine 4 Zimmerwohnung im 2. OG befindet sich im (Teil-)Eigentum einer Privatperson, welche bei Interesse verkaufsbereit wäre.
Zimmer	
Stellplätze/Garagen	
Baujahr/Sanierung	2003
Vers. Energie	
Energieausweis	vorhanden
Energieeffizienzklasse	
Miteigentumsanteil	
Flächen-Details	Nutzungsaufteilung der Flächen: Bürogebäude Erdgeschoss: 219,34 m <sup>2</sup> Lagerhalle Erdgeschoss: 467,18 m <sup>2</sup> Bürogebäude Obergeschoss: 308,04 m <sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen: 50,26 m <sup>2</sup> Hausmeisterwohnung Dachgeschoss: 72,66 m <sup>2</sup> Wohnen Dachgeschoss: 184,64 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche: 1.302,13 m <sup>2</sup>
Geschosszahl	Überwiegend eingeschossig bis dreigeschossig.
Miete	aktuell vermietet: ja Mieteinnahmen p.a.: 95.833,08 Euro
Objektbeschreibung	- Das Gebäude umfasst Büro- und Gewerbeflächen, darunter eine ebenerdige Halle für Fahrzeuge sowie mehrere Büroräume mit dazugehörigen Nebenflächen. Diese befinden sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eines dreigeschossigen Bauteils, das direkt an die Halle angrenzt. Im Dachgeschoss gibt es eine Betriebswohnung für den Gewerbebetrieb sowie eine separate, bereits veräußerte Wohnung. - Die Fahrzeughalle ist mit Stahlbetonstützen und Stahlbetondachbindern konstruiert. Die Wände bestehen aus Metallsandwichplatten, während das Dach aus Trapezblech mit Wärmedämmung und Dachfolie gefertigt ist. Der an das Bürogebäude angrenzende Hallenbereich verfügt über eine Massivdecke in F90-Qualität. - Die Erschließung der Immobilie erfolgt über ein gemeinsames Treppenhaus, von dem aus separate Zugänge zu den einzelnen Ebenen und zur Wohnung bestehen. - Die zentrale Heizungsanlage ist in einem Technikraum im Erdgeschoss untergebracht. Zudem befindet sich im Hallenbereich ein Elektronikraum, in dem der Hauptanschluss sowie die jeweiligen Zähler installiert sind.
Zustand	Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend gehobenen Zustand.

## Ausstattung

- Die Fahrzeughalle ist mit Stahlbetonstützen und Stahlbetondachbindern konstruiert. Die Wände bestehen aus Metallsandwichplatten, während das Dach aus Trapezblech mit Wärmedämmung und Dachfolie gefertigt ist. Der an das Bürogebäude angrenzende Hallenbereich verfügt über eine Massivdecke in F90-Qualität. - Die zentrale Heizungsanlage ist in einem Technikraum im Erdgeschoss untergebracht. Zudem befindet sich im Hallenbereich ein Elektronikraum, in dem der Hauptanschluss sowie die jeweiligen Zähler installiert sind.

## Sonstiges

Mandatiertes M&A-Beratungsbüro ist die Dr. Wieselhuber & Partner GmbH. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an: Herrn Ferdinand von Schrottenberg ([schrottenberg@wieselhuber.de](mailto:schrottenberg@wieselhuber.de))

## Provision

### Ihr Ansprechpartner

Elias Steinhauser  
Dinsob Consulting GmbH  
Bichlmannstraße 8  
84174 Eching

Telefon: +49 (0) 8709 - 94990 - 70  
Telefax: +49 (0) 8709 - 94990 - 89  
Mail: [info@dinsob.de](mailto:info@dinsob.de)  
Web: [www.dinsob.de](http://www.dinsob.de)