Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

Gewerbegrundstück mit 11 ct / kWh Stromkosten - Ideal für stromintensive Betriebe



Triftstr., 56379 Winden

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

abc Specht GmbH & Co. KG

Grundstücksgröße	ca. 9.200 m^2
GRZ	0,5
GFZ	0,6
Kaufpreis	257.600,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Kaufpreis / m^2	28,00 €

Beschreibung

Das angebotene Grundstück befindet sich im ausgewiesenen Gewerbegebiet „Unter dem Lohberg“ der Ortsgemeinde Winden. Das Gebiet wurde speziell für die Ansiedlung emissionsarmer, handwerks- und gewerbeorientierter Betriebe entwickelt und ist vollständig planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K4, ohne Belastung angrenzender Wohngebiete. Die Topografie wurde so modelliert, dass eine bauliche Nutzung mit Hallen- oder eingeschossigen Gewerbebauten problemlos möglich ist.
Die Flächen liegen in einer geschützten Lage („Ducklage“), umgeben von Wald, und fügen sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Grundstücke sind variabel teilbar, sodass sowohl kleinere betriebliche Einheiten als auch größere Gewerbeflächen (bis ca. 5.000 m^2) gebildet werden können.

Zusätzlich entsteht im direkten Umfeld ein großer Photovoltaikpark, der die örtlichen Unternehmen künftig mit Strom für ca. 11 ct/kWh versorgt – deutlich günstiger als klassische Industriestromtarife. Dies verbessert die Betriebskostenstruktur erheblich und macht den Standort energetisch besonders attraktiv.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

Ausstattung

Die Erschließung des Gewerbegebiets ist umfassend geplant (https://komserv4gdi.service24.rlp.de/BPlan2/07141
und beinhaltet:

Zufahrt über öffentliche Verkehrsfläche
– direkte und leistungsfähige Anbindung an die K4

Versorgungsinfrastruktur:
– Gasleitung verläuft direkt an der Grundstücksgrenze
– Wasserver- und entsorgung über angrenzenden Hochbehälter
– Schmutzwasserentsorgung über Hebeanlage ins Ortsnetz

Niederschlagswasser-Management:
– Einleitung in festgesetzte Versickerungsflächen
– Zisternennutzung für Brauchwasser empfohlen

Bauweise / Bauvorgaben:
– Grundflächenzahl GRZ 0,5
– offene Bauweise
– Dachformen: Sattel-, Pult- oder Flachdach bis 20°
– Dachfarben in definierten Grau- oder Braun-RAL-Tönen
– First- und Traufhöhen nach Bebauungsplan festgesetzt

Naturnahe Gestaltung:
– umfangreiche Randbegrünung und Waldsaumgestaltung
– Sichtschutzpflanzungen
– Einsatz lichtreduzierter Außenbeleuchtung zum Schutz von Tierarten

Lage

Das Gewerbegebiet „Unter dem Lohberg“ liegt am nordöstlichen Rand der Ortsgemeinde Winden, innerhalb aber in Randlage des Naturparks Nassau. Die Position ist optimal gewählt, da der Bereich bereits durch Verkehrswege und Infrastruktur geprägt ist und keine wesentlichen Konflikte mit Landschaft oder Artenschutz entstehen.

Die Lagevorteile:
-Regionale Verkehrsanbindung über K4 und K5
-Ca. 15–20 Minuten nach Koblenz, Montabaur oder Limburg (Arbeitsmarktzentren)
-Ruhige, vom Wald umgebene Gewerbelage ohne Wohngebietsverkehr
-Wanderwege und Kernzonenbereiche des Naturparks werden nicht gestört
-Ortsnah, aber durch topografische Abschirmung nicht einsehbar
-Durch die bereits geplanten Grünstreifen, den Waldsaum und die natürliche Hanglage ist das Gebiet von außen nur gering wahrnehmbar und fügt sich gut in die Umgebung ein.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Objekttitel

Gewerbegrundstück mit 11 ct / kWh Stromkosten - Ideal für stromintensive Betriebe

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Gewerbegebiet Unter dem Lohberg