Gewerbegrundstück mit Baugenehmigung – Ihr neuer Unternehmensstandort in Krefeld-Fichtenhain



Objektbeschreibung

Ein Standort, der Repräsentation, Funktionalität und unternehmerische Perspektiven vereint: Auf einem rund 10.450 m² großen Gewerbegrundstück an der Designstraße in Krefeld-Fichtenhain eröffnet sich die Möglichkeit, einen modernen Unternehmenssitz nach zukunftsorientierten Maßstäben zu realisieren. Die bereits vorliegende Baugenehmigung für ein Bürogebäude und zwei Gewerbehallen schafft hierfür eine konkrete Planungsgrundlage.

Das durchdachte Gebäudekonzept richtet sich insbesondere an gewerbliche Eigennutzer, die Verwaltung, Lager und betriebliche Abläufe an einem zentralen Standort bündeln möchten. Dabei trifft eine repräsentative Architektur auf funktionale Flächen und kurze Wege.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Das geplante Bürogebäude erstreckt sich über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein abschließendes Staffelgeschoss. Großzügige Glasfronten, eine markante Fassadengestaltung und ein überdachter Eingangsbereich verleihen dem Gebäude einen modernen, einladenden Charakter. Im Inneren schaffen offene Büroflächen, Besprechungsräume sowie attraktive Aufenthaltsbereiche ein Arbeitsumfeld, das Kommunikation, Effizienz und Wohlbefinden miteinander verbindet. Ein zentraler Erschließungskern mit Aufzug rundet das Konzept ab.

Zwei Gewerbehallen mit einer Höhe von jeweils rund acht Metern ergänzen das Ensemble. Während die erste Halle vier separat erschlossene Nutzungseinheiten mit eigenen Büro-, Sozial- und Sanitärbereichen vorsieht, bietet die zweite Halle eine zusammenhängende Fläche mit zwei überdachten Toreinfahrten und ergänzenden Personalräumen. So entsteht eine vielseitige Grundlage für die Organisation unterschiedlicher Betriebsabläufe.

Insgesamt umfasst die genehmigte Planung rund 5.184 m² Netto-Raumfläche, davon etwa 2.937 m² im Bürogebäude und 2.246 m² in den Hallen einschließlich ihrer Einbauten. Auch die Außenanlagen überzeugen mit einem durchdachten Konzept: 80 geplante Pkw-Stellplätze, Fahrradabstellmöglichkeiten, großzügige Erschließungsflächen und weitläufige Begrünungen verbinden betriebliche Anforderungen mit einem ansprechenden Gesamtbild.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_13115
PLZ:	47807
Ort:	Krefeld / Fichtenhain
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Grundstück
Objekttyp:	Gewerbe

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Gewerbe

Preise

Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	Provisionsfrei €

Flächen und Aufteilung

Grundstücksgröße:	10.451 m²

Lage

Das Grundstück befindet sich an der Designstraße im Businesspark Fichtenhainer Allee, einem attraktiven und dynamisch gewachsenen Gewerbestandort im Süden Krefelds, unweit der Stadtgrenze zu Willich. Eingebettet in ein wirtschaftsstarkes Umfeld aus mittelständischen Unternehmen, internationalen Dienstleistern, Produktions- und Logistikbetrieben bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen für eine langfristige Unternehmensentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Anbindung an die unmittelbar benachbarte A44. Über die Anschlussstelle Krefeld-Fichtenhain sind die umliegenden Wirtschaftsräume Düsseldorf, Niederrhein und Ruhrgebiet schnell erreichbar. Auch die A57 sowie der internationale Flughafen Düsseldorf, der nur etwa 15 bis 20 Fahrminuten entfernt liegt, unterstreichen die überregionale Standortqualität. Für Unternehmen mit regelmäßigem Kundenverkehr, Außendienst oder logistischen Anforderungen ergeben sich daraus kurze Wege und eine hohe Flexibilität.

Der rund 85 Hektar große Businesspark wird über die charakteristische, von altem

Baumbestand gesäumte Fichtenhainer Allee erschlossen. In direkter Nachbarschaft befinden sich der etablierte Europark Fichtenhain sowie der historische Campus Fichtenhain, dessen denkmalgeschützte Architektur dem Gewerbestandort einen besonderen Charakter verleiht. Die kontinuierliche Entwicklung und Ansiedlung weiterer Unternehmen unterstreichen die wirtschaftliche Attraktivität des Standorts.

Auch im Arbeitsalltag überzeugt die Lage durch ihre gute Infrastruktur und Erreichbarkeit. Der nahegelegene Stadtteil Krefeld-Fischeln bietet Supermärkte, Bäckereien, gastronomische Angebote und zahlreiche Dienstleistungen für die tägliche Versorgung. Damit lassen sich Mittagspausen und Besorgungen unkompliziert mit dem Berufsalltag verbinden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt unter anderem über die Buslinie 047 mit Haltestellen im Umfeld des Gewerbeparks. Über das weiterführende Verkehrsnetz bestehen Verbindungen in Richtung Krefelder Innenstadt und Hauptbahnhof.

Die Kombination aus etablierter Gewerbestruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und einem attraktiven Arbeitsumfeld macht den Businesspark Fichtenhainer Allee zu einer zukunftsorientierten Adresse für Unternehmen, die Wachstum, Erreichbarkeit und Standortqualität miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

- Gewerbegrundstück an der Designstraße in Krefeld-Fichtenhain
- Grundstücksfläche: ca. 10.450 m²
- Baugenehmigung für ein Bürogebäude und zwei Hallen
- Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Geplante Netto-Raumfläche insgesamt: ca. 5.184 m² einschließlich Technik- und Verkehrsflächen

Bürogebäude – geplante Ausführung:

- Ca. 2.937 m² Netto-Raumfläche, davon ca. 2.550 m² Nutzungsfläche einschließlich Untergeschoss
- Untergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse und Staffelgeschoss
- Überdachter, barrierefrei geplanter Eingang
- Zentraler Aufzug und großzügiges Treppenhaus
- Offene Bürobereiche und durch Glaswände abtrennbare Räume
- Besprechungs-, Küchen- und Aufenthaltsbereiche
- Sanitärbereiche auf den Geschossen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Zusätzliche Dusch- und Umkleideräume im Untergeschoss
- Lager-, EDV- und Technikräume
- Großflächige Verglasung mit vorgesehenem Sonnenschutz
- Flachdach und markante Fassadengestaltung

Hallen – geplante Ausführung:

- Zwei Hallen mit jeweils ca. 8 m Gebäudehöhe
- Halle 1: ca. 1.607 m² Netto-Raumfläche einschließlich Einbauten
- Halle 1 mit vier separat erschlossenen Nutzungseinheiten
- Überdachte Sektionaltore und separate Eingänge
- Zugeordnete Büro-, Sozial- und Sanitärbereiche auf Zwischenebenen
- Halle 2: ca. 639 m² Netto-Raumfläche einschließlich Einbauten
- Halle 2 als eine Nutzungseinheit mit zwei überdachten Toreinfahrten
- Ergänzende Büro-, Küchen-, Dusch-, Umkleide- und Sanitärbereiche
- Gedämmte Hallenkonstruktion
- Flachdächer mit Trapezblechkonstruktion

Außenanlagen – geplante Ausführung:

- 80 Pkw-Stellplätze
- 90 Fahrradabstellplätze
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- Betriebliche Erschließungsflächen und Feuerwehrflächen
- Grün- und Pflanzflächen mit insgesamt rund 30 % Grundstücksanteil
- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com