



## 91161 Hilpoltstein

Flexible Laden- und Lagerfläche in Meckenhausen – gute Anbindung an die A9



**130 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche

**130 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche



**Pekona Immobilien**

PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**  
Bettina Drescher  
Tel.: 004991228870624  
b.drescher@pekona.de

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	130 m <sup>2</sup>
--------------	--------------------

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.10.2035
Baujahr (Haus)	1900
Wärmewert	310.40
Wertklasse	H
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Endenergiebedarf	310.40
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS

### Preise & Kosten

Nebenkosten	50 €
Heizkosten enthalten	✗
Betriebskosten netto	50 €
Aussen-Courtage	2 NKM zzgl. 19
Kautionstext	3 NKM

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
gewerbliche Nutzung möglich	✓

### Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

- + Fliesenboden und neuer Industrieboden (beschichteter Estrich)
- + frisch gestrichene Wände und Decken
- + ein neues Sektionaltor wird noch verbaut
- + die Räumlichkeiten werden mit Öl- und Gaseinzelöfen beheizt
- + Starkstromanschlüsse vorhanden
- + sofort verfügbar
- + zahlreiche Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden und im Mietpreis enthalten
- + die Nebenkostenvorauszahlung wird je nach Nutzung individuell vereinbart



## Beschreibung

Diese großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss einer ehemaligen Scheune in Hilpoltstein-Meckenhausen vereint Flexibilität, Sichtbarkeit und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Auf rund 130 m<sup>2</sup> Fläche, die auf Wunsch auch geteilt werden kann, stehen Ihnen vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Laden-, Büro- oder Lagerfläche eignen. Auch die Anmietung nur eines Teilbereichs ist möglich.

Der Eingangs- und Verkaufsbereich ist hell und freundlich gestaltet, ergänzt durch Büroräume, eine Teeküche sowie sanitäre Anlagen. Im hinteren Teil bietet ein großzügiger Lagerbereich viel Platz für Waren oder Material. Der Zugang ist dank der ebenerdigen Lage und eines in Kürze eingebauten neuen Sektionaltores besonders komfortabel – ideal auch für Anlieferungen.

Ein weiteres Highlight ist der neue Industrieboden im Lagerbereich, der durch seine Robustheit und Pflegeleichtigkeit optimal auf die gewerbliche Nutzung abgestimmt ist. Frisch gestrichene Wände und Decken verleihen der Einheit ein gepflegtes Erscheinungsbild. Zudem sorgen Starkstromanschlüsse und flexible Heizoptionen (Öl- und Gasöfen) für eine praxisgerechte Ausstattung.

Auf dem Grundstück stehen Ihnen zahlreiche Stellplätze zur Verfügung, die bereits im Mietpreis enthalten sind – ein Pluspunkt für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten. Die Einheit ist sofort verfügbar und kann flexibel an unterschiedliche Geschäftsmodelle angepasst werden – bei Bedarf auch in Teilflächen.

## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Hilpoltsteiner Ortsteil Meckenhausen, einer gewachsenen Dorfgemeinschaft im Landkreis Roth. Der Standort verbindet die Ruhe und Bodenständigkeit des ländlichen Umfelds mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Meckenhausen zeichnet sich durch seine ruhige, dörfliche Struktur in Kombination mit einer sehr guten Erreichbarkeit aus. Über die nahegelegene Autobahn A9 ist der Standort direkt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden – so erreichen Sie die Stadt Hilpoltstein in nur wenigen Minuten, die Kreisstadt Roth in ca. 20 Minuten und die Metropolregion Nürnberg in rund 30 Minuten Fahrzeit.

Die Lage bietet eine gute Sichtbarkeit und Anbindung, sodass die Einheit sowohl für den Einzelhandel als auch für Dienstleistungsbetriebe interessant ist. Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden und erleichtern Kunden sowie Lieferanten den Zugang.

Durch die gewachsene Infrastruktur des Ortes profitieren Sie von einer treuen regionalen Kundschaft, während die Nähe zur Autobahn auch überörtliche Kundenströme ermöglicht. Damit verbindet der Standort eine solide lokale Basis mit optimaler Reichweite.













