



## Autarker Gewerbestandort - sofort betriebsbereit

### OBJECT ID

922227

### MAIN CRITERIA

Address	23701 Eutin
Object type	Purchase property
Purchase price	€945,000.00
Available storage space	720 m <sup>2</sup>
Year of construction	2020
Condition	neuwertig

### COSTS

Brokerage	4,76 % inkl. d .ges. MwSt.
-----------	----------------------------

**CONTACT**

HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH  
Immobilien-Services  
Wexstraße 7  
20355 Hamburg  
Phone: +49 40 22 70 19 – 79  
E-mail: gewerbeflaechen@hamburg-invest.com

**DESCRIPTION**

Diese moderne Gewerbehalle aus dem Baujahr 2020 bietet weit mehr als eine klassische Lager- oder Produktionsfläche. Es handelt sich um einen durchdacht konzipierten und sofort betriebsfähigen Standort, der insbesondere für Unternehmen aus den Bereichen Bau, Logistik, Nutzfahrzeuge oder Maschinenbetrieb ideale Voraussetzungen schafft. Die Halle überzeugt durch eine klare, funktionale Struktur mit ca. 8 Metern Hallenhöhe sowie insgesamt sechs groß dimensionierten Toren, die einen reibungslosen Betriebsablauf und auch einen Durchfahrbetrieb ermöglichen. Fassade und Dach wurden im August 2025 umfassend erneuert und bieten durch die fünfjährige Gewährleistung zusätzliche Sicherheit für den Käufer. Eine ca. 10 Meter lange Werkstattgrube bietet optimale Bedingungen für Wartung und Instandhaltung von Fahrzeugen und Maschinen. Das Gebäude ist vollständig gedämmt und somit keine klassische Kalthalle. In Kombination mit der vorhandenen Be- und Entlüftungsanlage sowie der durchgängigen LED-Beleuchtung ergibt sich ein angenehmes und wirtschaftliches Arbeitsumfeld.

Besonders hervorzuheben ist die umfangreiche technische Infrastruktur: Eine 70 kVA Netzersatzanlage in Verbindung mit entsprechender Tankkapazität ermöglicht einen weitgehend autarken Betrieb. Ergänzt wird dies durch bereits vorhandene, hochwertige Photovoltaikmodule, die bei Bedarf installiert werden können. Das großzügige Grundstück mit mehreren Zufahrten und weitläufig befestigten Außenflächen bietet hervorragende Rangiermöglichkeiten auch für größere Fahrzeuge und eignet sich ideal für Fuhrpark, Lager oder Umschlag. Der vorhandene Versickerungsbereich mit Teichanlage dient dabei nicht nur der funktionalen Entwässerung, sondern wird zugleich als ruhiger Aufenthalts- und Pausenbereich genutzt. Insgesamt handelt es sich um ein seltenes Angebot: ein moderner, sofort nutzbarer Gewerbestandort, der ohne größere Investitionen in Betrieb genommen werden kann.

Das Nachbargrundstück ist zurzeit auch zu erwerben und bietet somit auch Erweiterungsmöglichkeiten.

**LOCATION**

Die Immobilie befindet sich im etablierten Gewerbegebiet der Stadt Eutin (Ostholstein), in der Albert-Einstein-Straße. Der Standort ist geprägt durch eine gemischte gewerbliche Nutzung mit Betrieben aus den Bereichen Handwerk, Bau, Logistik und Dienstleistungen. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße sowie die nahegelegene Autobahn A1 (Lübeck – Fehmarn) ist eine schnelle Erreichbarkeit in Richtung Lübeck, Hamburg sowie in die gesamte Ostseeregion gewährleistet.

Der Standort eignet sich daher insbesondere für Unternehmen mit regionalem oder überregionalem Einsatzgebiet. Die Umgebung bietet ausreichend Raum für gewerbliche Nutzung, sodass auch ein intensiver Betriebsablauf mit Fahrzeugverkehr, Maschinen oder Lagerlogistik problemlos möglich ist. Die Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, funktionalem Gewerbeumfeld und großzügigen Grundstücksstrukturen macht diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die auf effiziente Abläufe, gute Erreichbarkeit und ausreichend Platz

## EQUIPMENT

angewiesen sind.

Gebäude und Flächen:

- Dach und Fassade: Erneuerung in 2025 + 5 Jahre Garantie
- Hallenfläche: ca. 720 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 3.558 m<sup>2</sup>
- Hallenhöhe: ca. 8 m (Firsthöhe)
- massive Bauweise (Stahlkonstruktion)
- vollständig gedämmt (keine Kalthalle)

Zugang & Logistik:

- 6 große Hallentore
- Durchfahrbetrieb möglich
- 3 separate Zufahrten
- großzügige befestigte Außenflächen
- sehr gute Rangiermöglichkeiten (auch für LKW und Maschinen)
- Werkstatt / Nutzung
- ca. 10 m lange Werkstattgrube
- Betonboden (hoch belastbar)
- vorhandene Regalsysteme (optional übernehmbar)

Technische Ausstattung:

- 70 kVA Netzersatzanlage (Notstromversorgung)
- Notstromaggregat mit ca. 1.500 Liter Tank
- zusätzlicher Dieseltank außen mit ca. 30.000 Liter Volumen
- komplette LED-Beleuchtung
- Be- und Entlüftungsanlage (Absaugung vorhanden)
- Energie & Erweiterung
- hochwertige Photovoltaikmodule bereits vorhanden (noch nicht montiert)
- Vorbereitung für Eigenstromnutzung / Einspeisung

Außenanlagen:

- befestigte Hofflächen (großzügig dimensioniert)
- Grünfläche mit integrierter Versickerungsanlage
- Teich / Versickerungsbereich
- Entwässerungssystem voll automatisiert
- unterirdischer Rückhaltetank mit ca. 40.000 Liter Volumen
- automatische Ableitung in Versickerungsfläche
- Einsparung bei Entwässerungskosten (ca. 1.500 € jährlich)

## ADDITIONAL INFORMATION

Für Rückfragen zu diesem Objekt wenden Sie sich bitte an:

Die Hanse-Immobilien  
Inh. Frank Busacker e.K.  
Röntgenstraße 1  
23701 Eutin  
Tel. Nr. +49 4521-845 99 06

**IMPRINT**

E-Mail: [info@diehanseimmobilien.de](mailto:info@diehanseimmobilien.de)

HIW Hamburg Invest  
Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH

Wexstr. 7  
20355 Hamburg  
Deutschland

Kontakt:

Telefon: +49 40 227019 - 0

E-Mail: [info@hamburg-invest.com](mailto:info@hamburg-invest.com)

Sitz Hamburg, Registergericht Hamburg, HRB 17592

UST-ID: DE 235323314

Geschäftsführung:

Dr. Rolf Strittmatter

Prokurist:

Udo Schimmelpfennig

IMAGES



Außenansicht 2



Außenansicht 3



Innenansicht 1



Innenansicht 2



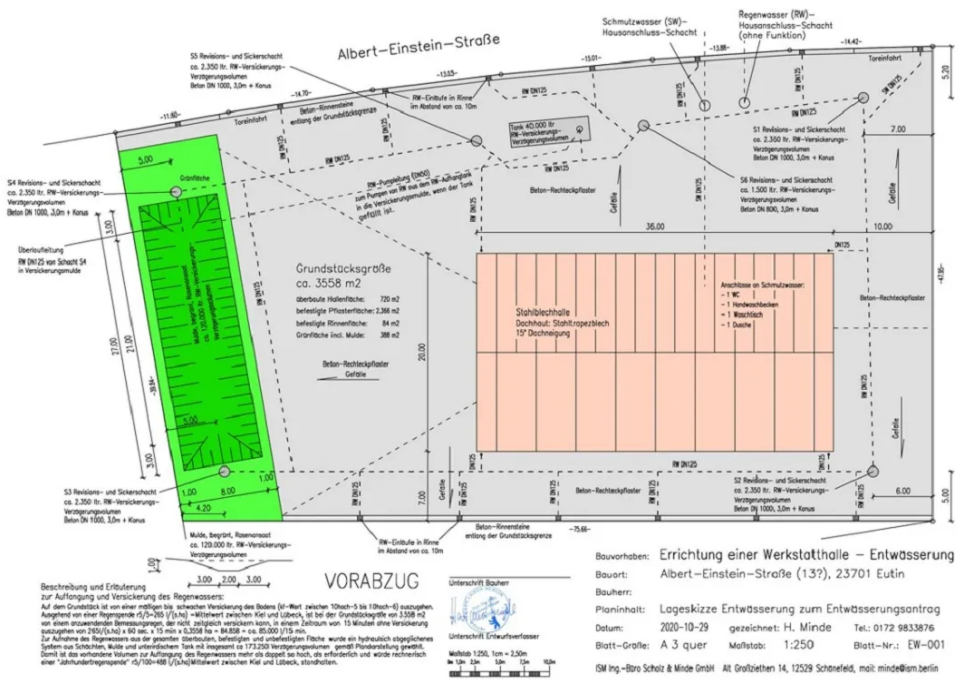
Innenansicht 3



Innenansicht 4



Raum



Grundriss