



PS-005  
Mariental 33d  
99817 Eisenach  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Einheit                  | PS-005                  |
| Kategorie                | Kauf – Halle/Produktion |
| Preis                    | 305.000 €               |
| Objektyp                 | Werkstatt               |
| Verfügbar ab             | 2027 (nach Absprache)   |
| Grundstücksfläche ca.    | 3.109 m <sup>2</sup>    |
| Qualität der Ausstattung | normal                  |

## Beschreibung

Dieses Gewerbegrundstück mit mehreren Gebäudekörpern (Hallen, Büro, Werkstatt, Sanitär-, Sozial- und Lagerräumen) bietet weit mehr als nur ein paar Gebäudekörper – es eröffnet die Möglichkeit, einen etablierten Betriebsstandort mit langjähriger Marktpräsenz zu übernehmen.

Der bisherige Inhaber hat sich über viele Jahre einen ausgezeichneten Ruf und einen festen Kundenstamm aufgebaut. Für einen Existenzgründer oder ein Unternehmen, das seine Kapazitäten erweitern möchte, bietet sich hier die seltene Gelegenheit, auf einer bestehenden Grundlage aufzubauen, anstatt bei null zu beginnen. Einen Großteil der Maschinen und Betriebseinrichtungen können ohne Aufpreis übernommen werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen erfahrenen Mitarbeiter zu übernehmen, der mit den Abläufen und dem Kundenkreis vertraut ist und so einen reibungslosen Übergang unterstützen kann. Ob als Start in die Selbstständigkeit, zur Erweiterung eines bestehenden Unternehmens oder als zusätzlicher Standort – dieses Objekt bietet ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zukunft.



Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Etablierter Betriebsstandort
- Langjährig gewachsener Kundenstamm
- Übernahme von Maschinen und Betriebseinrichtung (nach Absprache)
- Option zur Übernahme eines erfahrenen Mitarbeiters
- Ideale Voraussetzungen für Existenzgründer, Unternehmensnachfolger oder expandierende Betriebe
- Sofort nutzbare Gewerbeflächen mit Entwicklungspotenzial

## Ausstattung

Dieses Grundstück wurde über viele Jahre als erfolgreicher Holzverarbeitender Handwerksbetrieb genutzt und bietet ideale Voraussetzungen für die Fortführung eines bestehenden Unternehmens oder den Aufbau einer eigenen Existenz. Das Objekt überzeugt durch seine funktionale Aufteilung, großzügige Produktionsflächen und eine gewachsene Infrastruktur, die auf die Anforderungen eines produzierenden Gewerbes ausgerichtet ist.

Herzstück des Anwesens ist die großzügige Werkhalle mit offenem Produktionsbereich. Die solide Hallenkonstruktion mit robuster Holzdachkonstruktion, belastbarem Hallenboden sowie großen Toröffnungen ermöglicht einen reibungslosen Materialfluss und die Bearbeitung auch größerer Werkstücke. Großzügige Fensterflächen und Tore sorgen dabei für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine helle Arbeitsatmosphäre.

Ergänzt wird die Hauptwerkstatt durch weitere Betriebs- und Nebenräume, darunter eine separate Reparatur- und Montagewerkstatt, Lagerflächen, überdachte Holzlager sowie verschiedene Nebengebäude und Unterstände. Die Gebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und können flexibel an unterschiedliche Gewerbe angepasst werden.

Auch das Außengelände überzeugt durch seine Funktionalität. Befestigte Hofflächen ermöglichen das Rangieren von Transportfahrzeugen sowie eine komfortable Materialanlieferung. Überdachte Lagerbereiche bieten ausreichend Platz für Holz, Materialien oder Fertigprodukte und schaffen

optimale Voraussetzungen für einen effizienten Betriebsablauf.

Die technische Infrastruktur ist bereits auf einen gewerblichen Produktionsbetrieb ausgelegt. Mehrere Starkstromanschlüsse, eine umfangreiche Elektroverteilung, Druckluftversorgung sowie Absaugtechnik bilden die Grundlage für den Betrieb verschiedenster Maschinen und Fertigungsanlagen.

Ein separates Büro- und Aufenthaltsgebäude mit Sanitärbereichen ergänzt die Produktionsflächen und ermöglicht kurze Wege zwischen Verwaltung und Fertigung.

Besonders hervorzuheben ist der umfangreiche Maschinenpark für die professionelle Holzbearbeitung.

Dieser umfasst unter anderem folgende Maschinen / Einrichtungen:

- Tischkreissägen
- Holzbandsäge
- Säulenbohrmaschine
- Große Kappsäge mit Rollentisch
- Abrichte
- Bandschleifer
- Hydraulischer Holzspalter
- Absauganlagen.

Die Maschinen können komplett und ohne Aufpreis übernommen werden und ermöglichen einem Nachfolger einen nahezu nahtlosen Einstieg in den laufenden Betrieb.

Das gepflegte Grundstück mit seinem gewachsenen Baumbestand und der naturnahen Lage schafft darüber hinaus ein angenehmes Arbeitsumfeld und eröffnet vielfältige Perspektiven für Handwerksbetriebe, Manufakturen, Holz Verarbeiter, Restaurationsbetriebe oder andere produzierende Gewerbe.

Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Großzügige Produktions- und Werkstattflächen
- Mehrere Werkstatt-, Lager- und Nebenräume
- Befestigte Hofflächen mit guten Rangiermöglichkeiten
- Überdachte Lager- und Arbeitsbereiche
- Großzügige Holzlagerflächen
- Büro-, Aufenthalts- und Sanitärbereiche
- Umfangreiche Elektroinstallation mit Starkstromversorgung
- Druckluftversorgung und Absaugtechnik
- Robuste Hallenkonstruktion mit großen Toröffnungen
- Umfangreicher Maschinenpark (Übernahme nach Vereinbarung)
- Naturnahes Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

## Lage

Das Objekt befindet sich im Mariental in Eisenach, einer bekannten und gut erreichbaren Lage am südlichen Stadtrand. Unmittelbar hinter dem beliebten Prinzenteich gelegen, verbindet der Standort eine angenehme Umgebung mit einer guter Erreichbarkeit. Für die Zuwegung gibt es ein eingetragenes Wegerecht. Das Gewerbegrundstück liegt im Außenbereich und verfügt über alle erforderlichen kommunalen Anschlüsse.

Das Mariental ist Teil der Bundesstraße B19 und zählt zu den wichtigsten Verkehrsachsen Eisenachs in Richtung Thüringer Wald. Von hier aus sind sowohl die Innenstadt als auch die Autobahn A4 in kurzer Zeit erreichbar.

Der nahe gelegene Prinzenteich mit seiner Parkanlage ist eines der bekanntesten Naherholungsgebiete der Wartburgstadt und verleiht dem Standort ein attraktives Umfeld. Spazierwege, Grünflächen sowie die Nähe zur Drachenschlucht und zur Wartburg prägen die Umgebung.

Für Gewerbetreibende bietet die Lage eine gelungene Kombination aus guter Sichtbarkeit, schneller Erreichbarkeit und einem etablierten Standort innerhalb Eisenachs. Kunden und Geschäftspartner erreichen das Objekt sowohl mit dem Pkw als auch über den öffentlichen Nahverkehr problemlos.



Square\_und\_DELMA

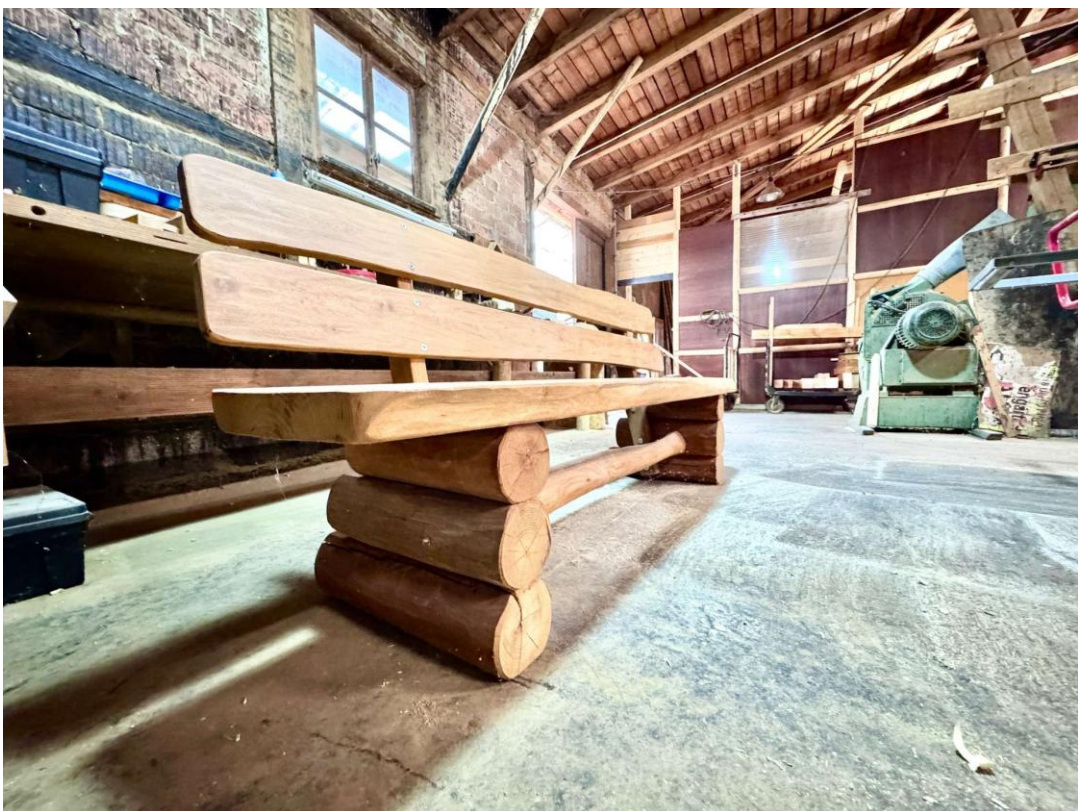


Hallenvorplatz





Werkstatt / Halle



Werkstatt / Halle





Werkstatt / Halle

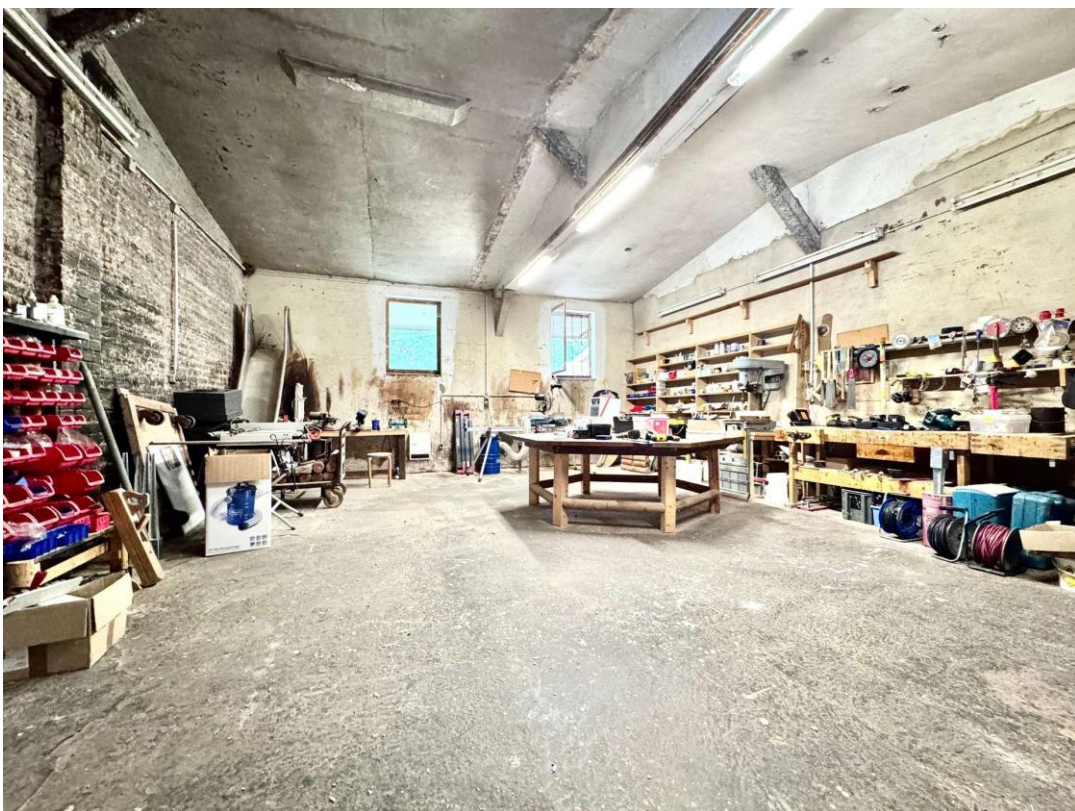


Werkstatt / Halle





Werkstatt / Halle

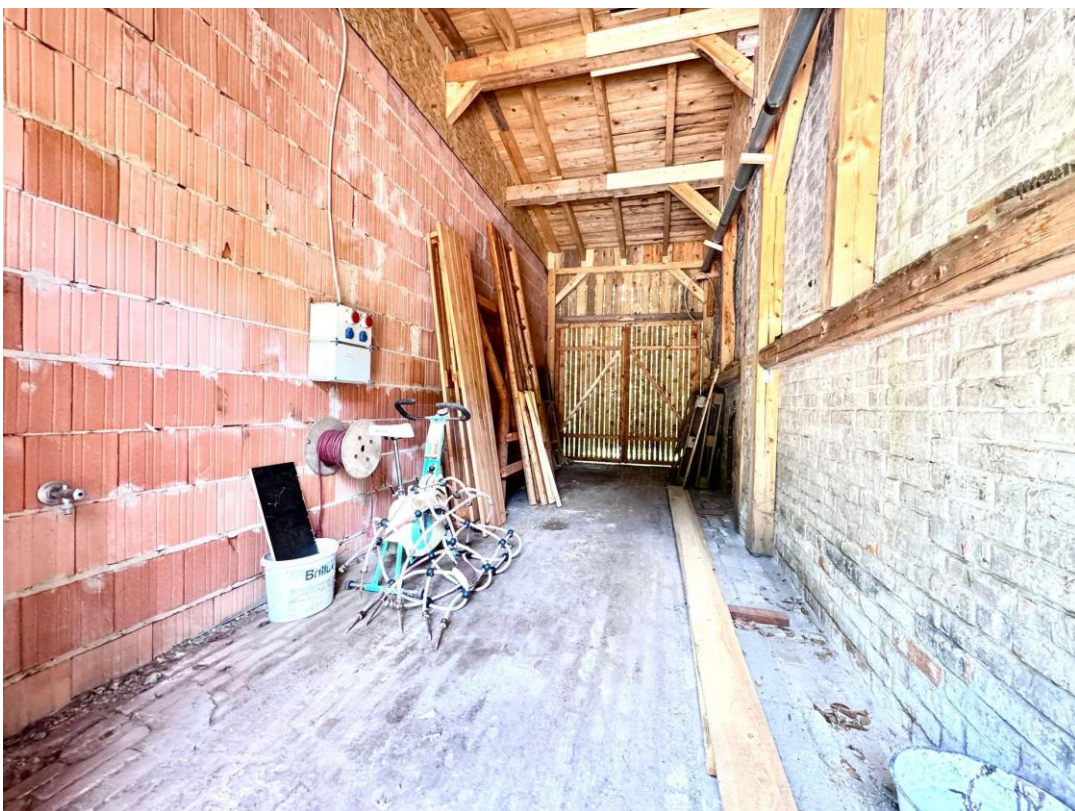


Werkstatt 2





Werkstatt 3



Holzlager





Elektro- und Kompressorraum



Außenbereich - Blockbandsäge





Außenbereich / Holzlager

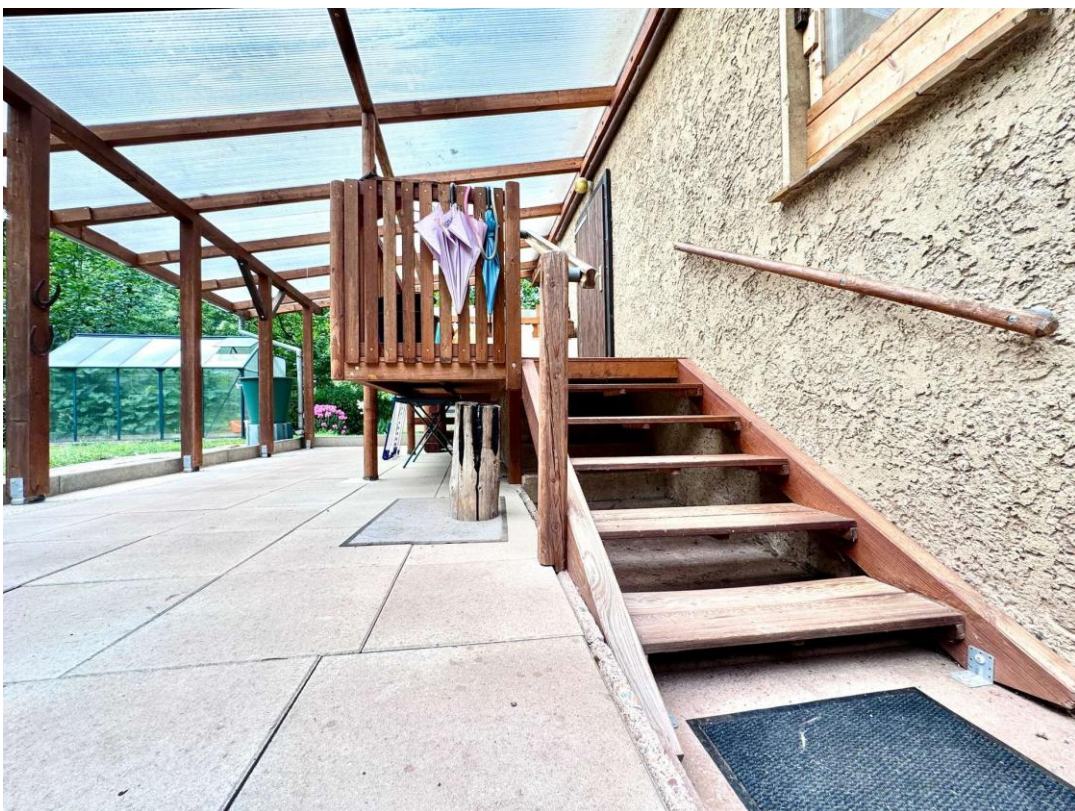


Grünfläche





Grünfläche



Eingang zu Sozialräume





Küche



Zufahrt - Spänegrube





Außenbereich - Spänegrube

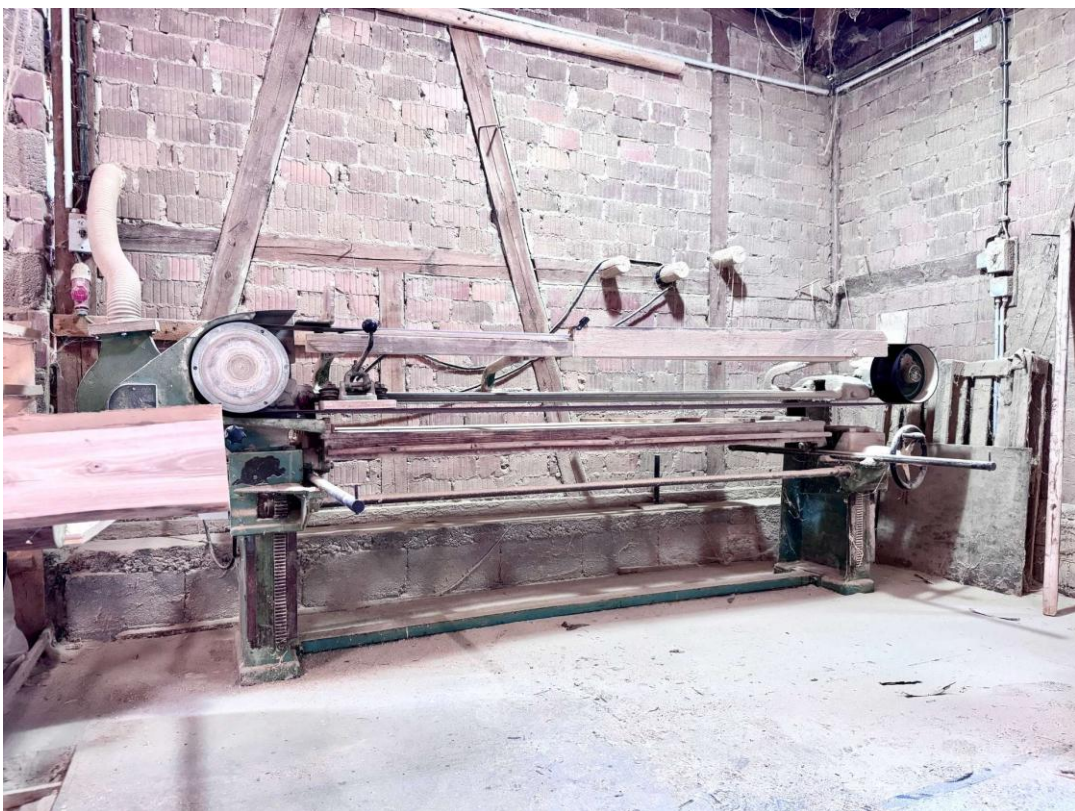


Außenbereich - hinten





Außenbereich - hinten



Maschinenpark



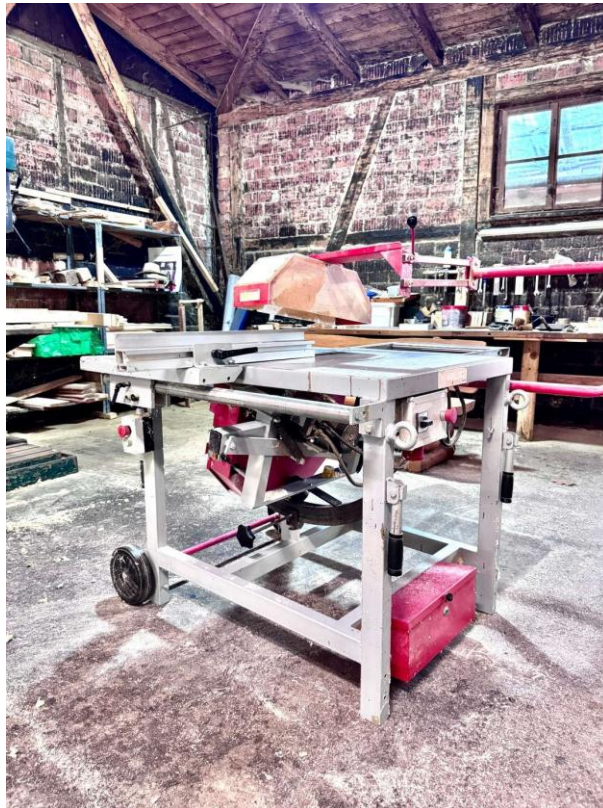


Maschinenpark



Maschinenpark





Maschinenpark



Maschinenpark





Maschinenpark



Maschinenpark



**Ihr Ansprechpartner**

Thomas Wälti

Square Immobilien GmbH

Am Weißberg 25

36208 Wildeck

Telefon: 017693137156

Mobil: 017693137156

Homepage: [www.square-immo.de](http://www.square-immo.de)

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