



ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Einleitung Das Gebäude

Der Gewerbekomplex Jahnstraße 1 ist ein Ensemble, das in der Praxis selten so sauber zusammenkommt: unten ein klar strukturierter Gewerbestandort mit belastbarer Logistik, oben ein großzügiges Penthouse mit mehreren Terrassenebenen. Wer Flächen nicht nur „braucht“, sondern sinnvoll nutzen möchte, findet hier eine Kombination aus Funktion und Rückzug, die sich im Markt kaum nachbauen lässt.

Das Objekt wird **ausschließlich verkauft** – keine Vermietung, keine Verpachtung. Die Gewerbeflächen sind aktuell frei und können zeitnah übernommen werden. Das Penthouse ist derzeit genutzt; die Übergabe erfolgt flexibel nach Absprache.





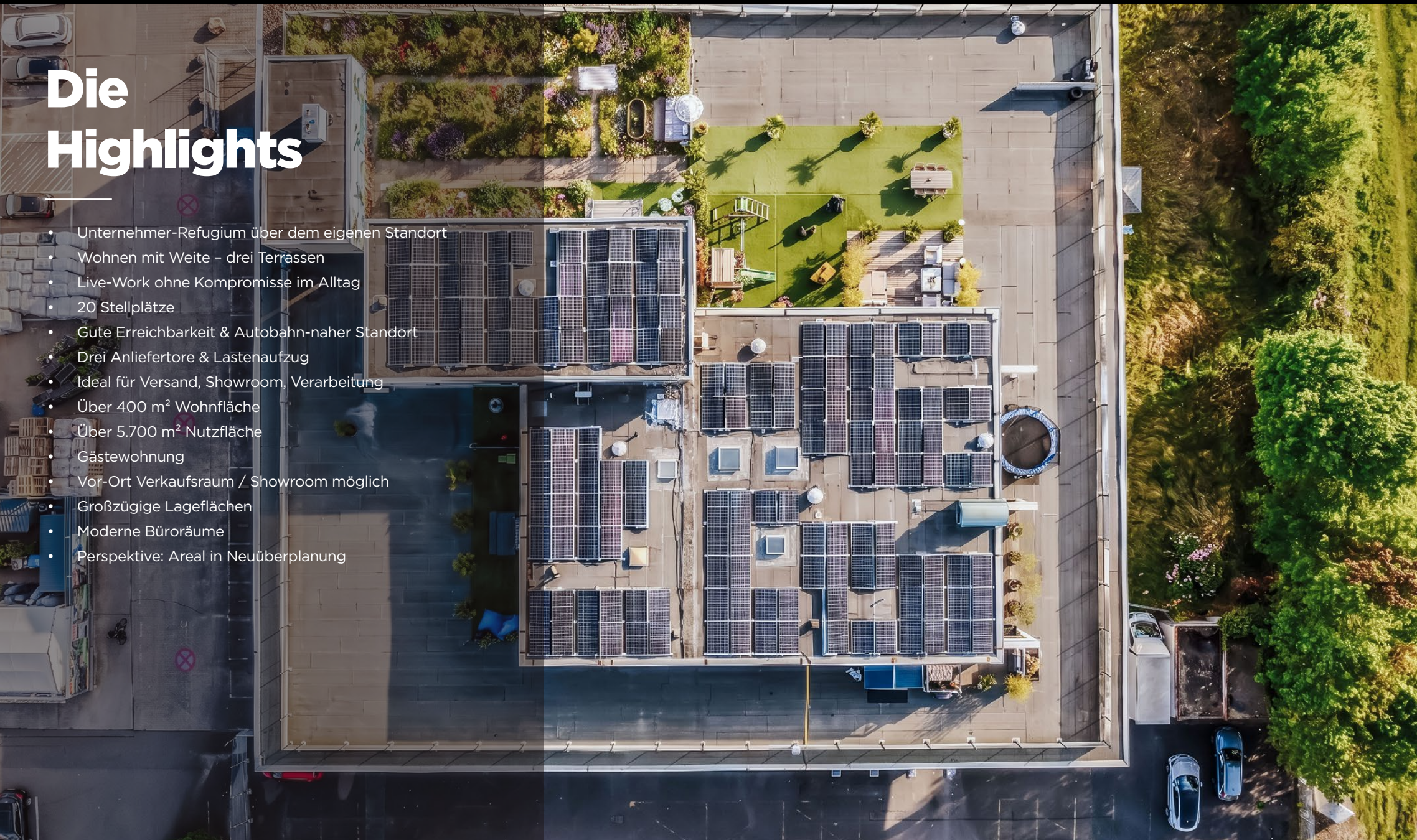
ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Die Highlights

- Unternehmer-Refugium über dem eigenen Standort
- Wohnen mit Weite – drei Terrassen
- Live-Work ohne Kompromisse im Alltag
- 20 Stellplätze
- Gute Erreichbarkeit & Autobahn-naher Standort
- Drei Anliefer Tore & Lastenaufzug
- Ideal für Versand, Showroom, Verarbeitung
- Über 400 m² Wohnfläche
- Über 5.700 m² Nutzfläche
- Gästewohnung
- Vor-Ort Verkaufsraum / Showroom möglich
- Großzügige Lageflächen
- Moderne Büroräume
- Perspektive: Areal in Neuüberplanung





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Objektangaben

Objektart:	Gewerbeimmobilie & Penthouse
Adresse:	Jahnstraße 1, 68753 Waghäusel
Grundstücksfläche:	ca. 4.436 m ² (Flurstück 4028/12)
Baujahr:	1967
Wohnfläche Penthouse:	ca. 435,29 m ²
Nutzfläche Gewerbe:	ca. 5.744 m ²
Zimmer Penthouse:	8,5
Schlafzimmer:	3
Bäder:	2
Gäste-WC:	1
Gewerberäume:	9
Büros/Besprechungs- räume:	16
Personalräume:	4
Sanitärräume Gewerbe:	6
Keller:	mehrere Kellerräume, (Kleinlager, BMZ, Technik)
Außenflächen:	Terrassen ca. 150 m ² + Dachgarten
Heizung:	Gas (Baujahr 2003)
Energiebedarf:	Primärenergiebedarf: 147,2 kWh/(m ² /a)
Photovoltaik:	PV-Anlage ca. 80 KW Peak Leistung
Parkplätze:	3 Garagen + bis zu ca. 17 Außenstellplätze
Erschließung:	zweite Zufahrt zum Grundstück vorhanden

Kaufpreis / Angebotspreis: Auf Anfrage, zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl.
19% Mehrwertsteuer, sowie den weiteren Kaufnebenkosten





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Lage

Waghäusel-Kirrlach liegt strategisch im Dreieck **Karlsruhe - Mannheim - Heidelberg** und profitiert von der wirtschaftlichen Dynamik der Rhein-Neckar- und Technologieregion Karlsruhe. Der Standort verbindet dabei zwei Qualitäten, die selten zusammenkommen: **betriebliche Alltagstauglichkeit** für Gewerbe und **angenehme Wohnqualität für das Penthouse** – in einem Umfeld, das als Mischgebiet Nutzungsvielfalt unterstützt

→ **Tipp:** Klicken Sie hier, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

Chirurgisch-orthopädische
Praxis Schmitt & Partner



ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

DAS PENTHOUSE

über den Dächern, aber nicht abseits





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Objekt- beschreibung

Dieses Penthouse ist keine klassische Wohnung – eher kleines Haus auf dem Dach: großzügig, klar zониert und spürbar für Menschen gedacht, die Raum nicht nur als Quadratmeter sehen, sondern als Lebensqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 435,29 m² und drei Dachterrassenbereichen (zwei nach vorne, einer nach hinten) entsteht ein Panorama aus Licht, Weite und Privatsphäre.

Die Aufteilung bietet mehrere Szenarien: repräsentatives Wohnen, Rückzug, Arbeiten, Gäste – oder ein Live-Work-Konzept, bei dem der Wohnbereich tatsächlich auf Augenhöhe mit dem Unternehmen agiert.

Wenn man abends die Terrassentüren öffnet, passiert hier etwas, das man auf Fotos kaum einfangen kann: Der Himmel zieht sich weit über den Dächern auf, das Licht wird weicher, die Luft ruhiger – und die Dachterrassen werden zur Bühne für Sonnenuntergänge, die nicht „nett“ sind, sondern wirklich wirken. Man sitzt oben, mit Abstand zum Alltag, und merkt, wie selten es ist, dass ein Zuhause gleichzeitig so großzügig, so offen und dennoch so privat sein kann.





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Objekt- beschreibung

Die Architektur spielt bewusst mit Weite: lange Blickachsen, viel Raum zwischen Leben, Rückzug und Alltag. Wer Kinder hat, spürt das sofort. Hier ist Platz, nicht nur „für Möbel“, sondern für Bewegung, für Spiel, für Leben. Innen großzügig – und draußen noch einmal erweitert durch mehrere Terrassenbereiche, die je nach Tageszeit ihren eigenen Charakter haben: morgens hell und frisch, tagsüber wie ein Dachgarten, abends warm und still.

Besonders ist auch, dass dieses Zuhause Dinge integriert, die sonst immer „extern“ sind: Ein eigener Fitness-/Hobbybereich, Raum für Routinen, für Training, für Ausgleich, ohne Anfahrt, ohne Öffnungszeiten. Dazu der Gedanke eines Dachgartens: eine grüne Ebene über der Stadt, die man gestalten kann. Genau diese Kombination aus Fläche, Außenräumen und Nutzungsqualität ist es, die man heute kaum noch findet – schon gar nicht in dieser Dimension. Und dann ist da die Ausstattung: Spürbar sorgfältig gewählt, von hochwertigen Fliesen bis zu robuster Kinderzimmer-Einrichtung. Die Räume wirken nicht „überinszeniert“, sondern stimmig. Eine großzügige offene Küche, mit verlängertem Arm nach draußen, sowie ein Außenkamin und Grillplatz ermöglichen kulinarische Entfaltung, wie auch Entspannung unter freiem Himmel.





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

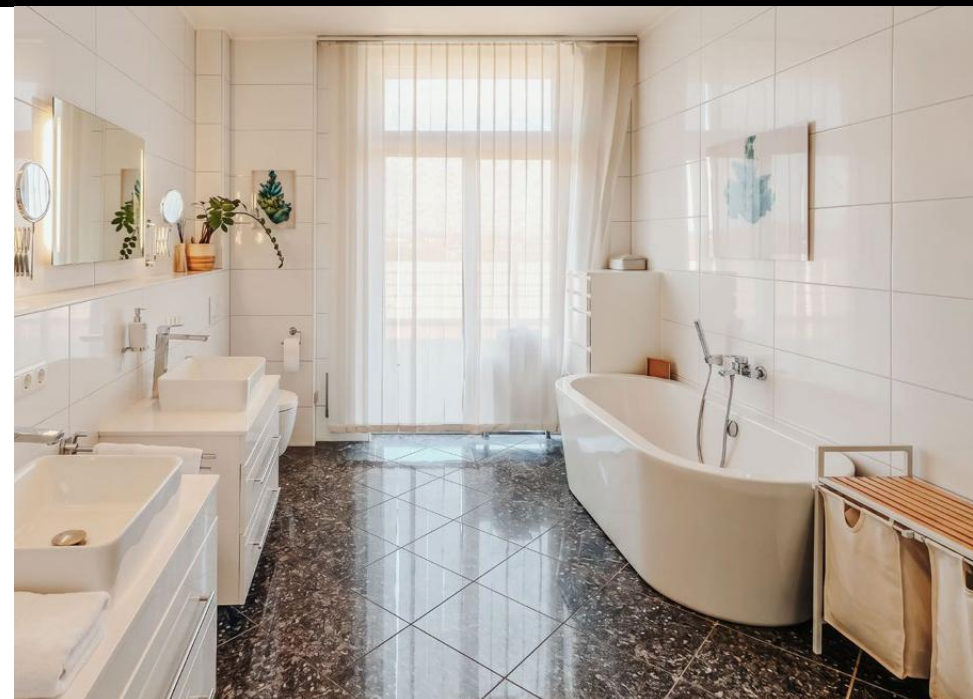




ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Lage

Das Penthouse lebt nicht nur von Fläche und Terrassen, sondern auch davon, dass der Alltag funktioniert. Kirrlach bietet dafür einen pragmatischen Mix:

- Wohnumfeld mit Bodenhaftung: Keine klassische Innenstadtlage, aber ein Umfeld, das sich ruhiger, überschaubarer und privater anfühlt – bei gleichzeitig guter Anbindung an die Region.
- Nahversorgung & Infrastruktur: Dinge des täglichen Bedarfs sind typischerweise im Ort bzw. nahen Umfeld erreichbar. Für Bewohner bedeutet das: weniger Umwege, mehr Alltagstempo.
- Regionale Ausflugs- und Freizeitqualität: Die Rheinebene bietet viel Raum für Freizeit – kurze Wege ins Grüne, Sport- und Naherholungsangebote sowie eine insgesamt offene, weniger verdichtete Struktur als in den Kernstädten.
- Privatsphäre durch Lagekonzept: Gerade bei einem Penthouse ist entscheidend, dass man Rückzug findet, ohne sich isoliert zu fühlen. Kirrlach ist dafür ein guter Mittelweg: nicht „mitten im Trubel“, aber gut eingebunden.

→ **Tipp:** Klicken Sie hier, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

Tito-Express

www.fitt-express.de

STARKMANN

www.cca@me.com cant.de



ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

GEWERBE

(Ist zustand + Nutzungsideen)

funktional, flexibel, entwicklungsfähig



*Nutzungsidee mit KI generiert



ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Objekt- beschreibung

Unter dem Wohnbereich liegt der Kern des Standorts: ein massives Gewerbegebäude (BJ 1967, Stahlbetonskelett), voll unterkellert, mit zwei Vollgeschossen und einer Struktur, die viele Betriebsmodelle trägt. Besonders relevant für Nutzer ist die Logistik:

- drei Laderampen mit Toren in den Gewerbebereich
- Lastenaufzug bis 3 Tonnen
- Raumhöhen, die im Bestand echte Optionen öffnen:
EG ca. 5,15 m, OG Gewerbe ca. 4,00 m, DG Wohnen ca. 3,20 m, KG im höchsten Bereich ca. 4,50 m (teilweise abgeschrägt)

Gerade diese Kombination macht das Objekt für unterschiedliche Profile interessant: von Lager/Versand und Verarbeitung über Light-Industrial, Handel/Showroom bis hin zu Verwaltungs- und Büroanteilen. Der Gewerbebereich ist aktuell **nicht genutzt** und kann – je nach Abstimmung – **zeitnah übernommen** werden. Sogar die Nutzung für Events oder als Sporträume bis hin zu Bowling Bahnen wäre räumlich möglich.



*Nutzungsidee mit KI generiert



ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Objekt- beschreibung

Gestaltungsspielräume:

Die vorhandene Grundstruktur erlaubt es, Nutzungsbereiche neu zu denken – z. B. durch klare Zonen für Produktion, Lager, Versand, Büro oder Showroom. Für erfahrene Nutzer ist das ein Vorteil, weil sich Betriebsabläufe sauber abbilden lassen. Für Käufer mit Vision ist es interessant, weil die Immobilie im Mischgebiet eine seltene Kombinationsfähigkeit mitbringt.

Nach aktueller Information wird das Areal aktuell neu überplant. Je nach künftiger Planung kann daraus perspektivisch auch die Option entstehen, später zusätzlichen Wohnraum im Neubau zu entwickeln. Das ist planungs- und genehmigungsabhängig.

Stellplätze, Garagen & Flächenhinweise:

Laut Flächenberechnung stehen 17 PKW-Stellplätze sowie 3 Garagenstellplätze zur Verfügung.

Zusätzlich liegen Nutz- und Gemeinschaftsflächenangaben vor, u. a. für Technik-/Nebenflächen und Verkehrsbereiche (Treppen, Fluchtwege, Technikräume, Brandmeldezentrale etc.), insgesamt 221,17 m² Gemeinschafts-/Verkehrsflächen. Einzelne Nutzflächenanteile werden mit 49,74 m² (KG/EG/OG) sowie weiteren 32,84 m² (u. a. EG-Garagen & DG-Trockenraum) ausgewiesen.



*Nutzungsidee mit KI generiert

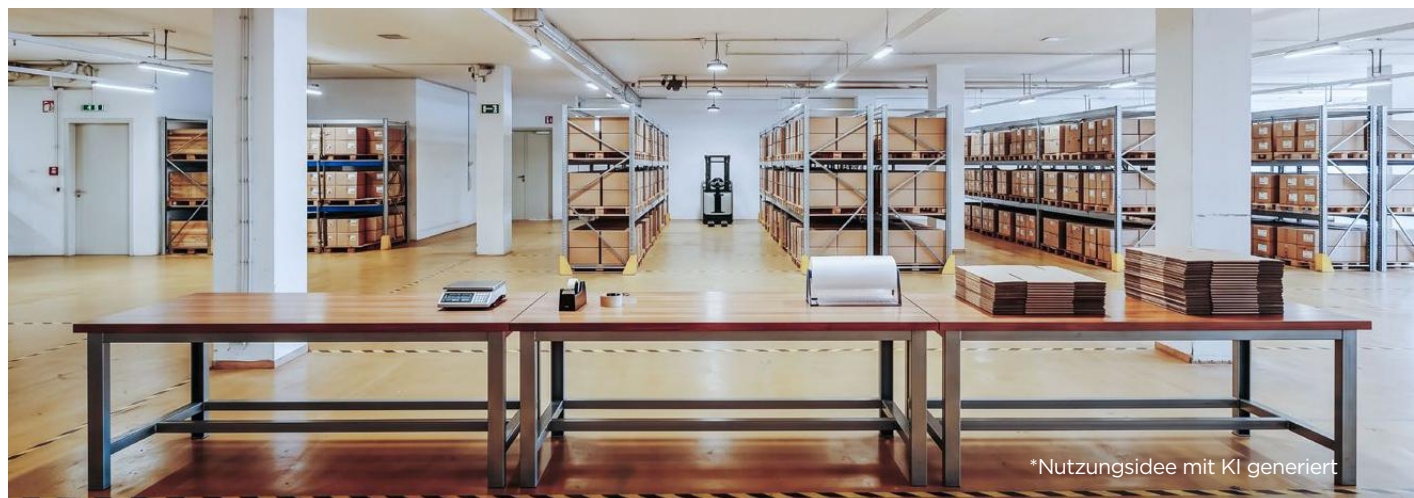
Nutzungsideen

Gestaltungsspielräume:

Die vorhandene Grundstruktur erlaubt es, Nutzungsbereiche neu zu denken – z. B. durch klare Zonen für Produktion, Lager, Versand, Büro oder Showroom. Für erfahrene Nutzer ist das ein Vorteil, weil sich Betriebsabläufe sauber abbilden lassen. Für Käufer mit Vision ist es interessant, weil die Immobilie im Mischgebiet eine seltene Kombinationsfähigkeit mitbringt.

Nach aktueller Information wird das Areal aktuell neu überplant. Je nach künftiger Planung kann daraus perspektivisch auch die Option entstehen, später zusätzlichen Wohnraum im Neubau zu entwickeln. Das ist planungs- und genehmigungsabhängig.

Lagerflächen



CEO Standorte





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE



Office Kitchen

*Nutzungsidee mit KI generiert



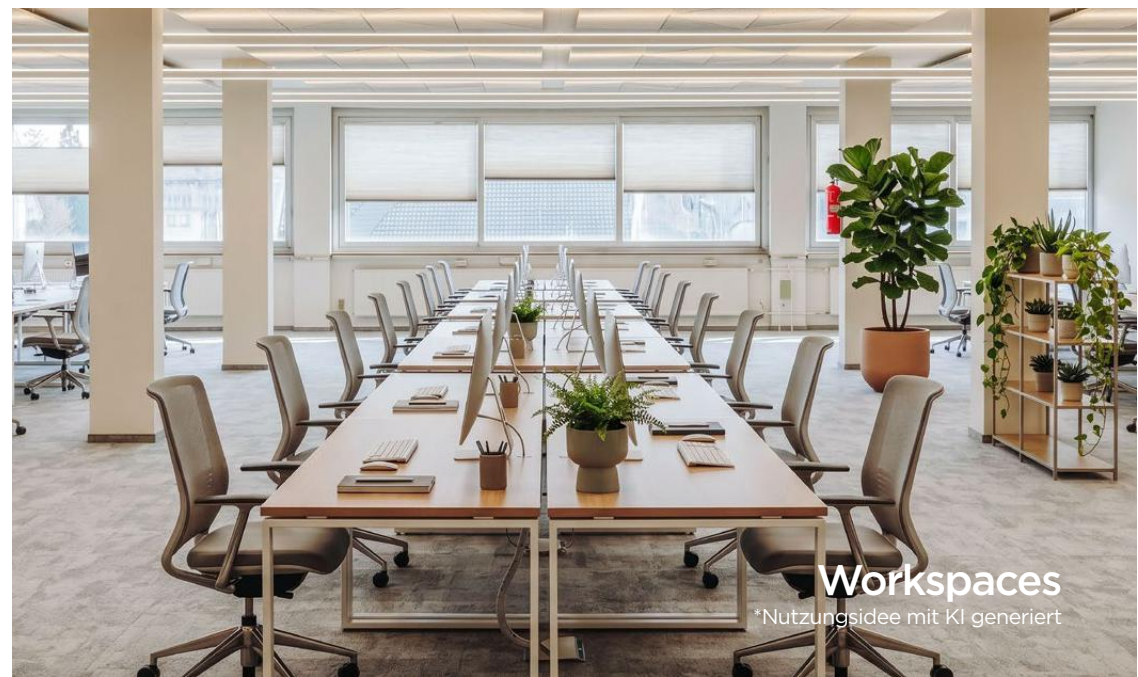
Bowling

*Nutzungsidee mit KI generiert



Kreativspace

*Nutzungsidee mit KI generiert



Workspaces

*Nutzungsidee mit KI generiert



ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE



Workspaces

*Nutzungsidee mit KI generiert



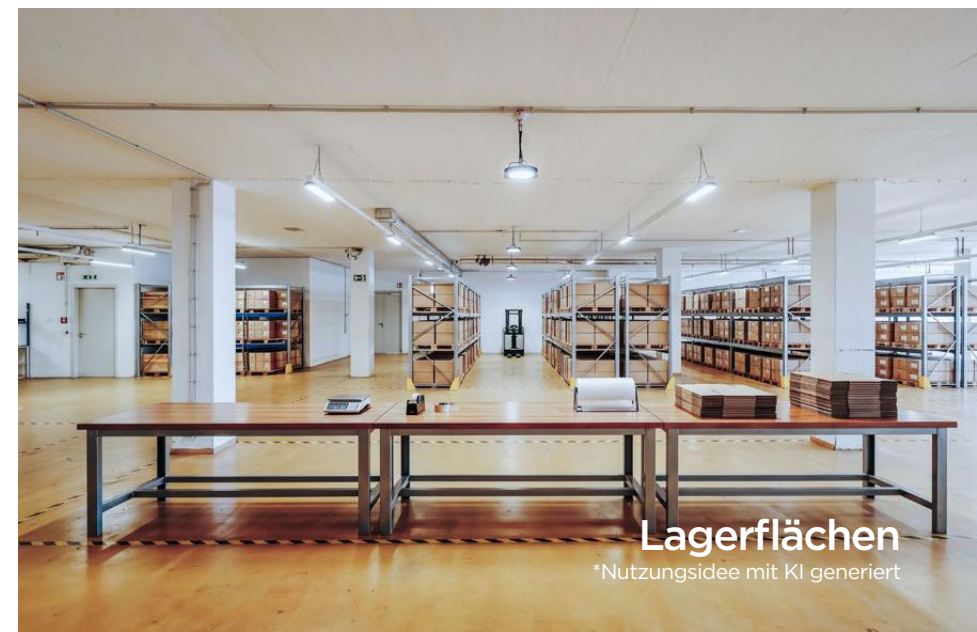
Workspaces

*Nutzungsidee mit KI generiert



Lagerflächen

*Nutzungsidee mit KI generiert



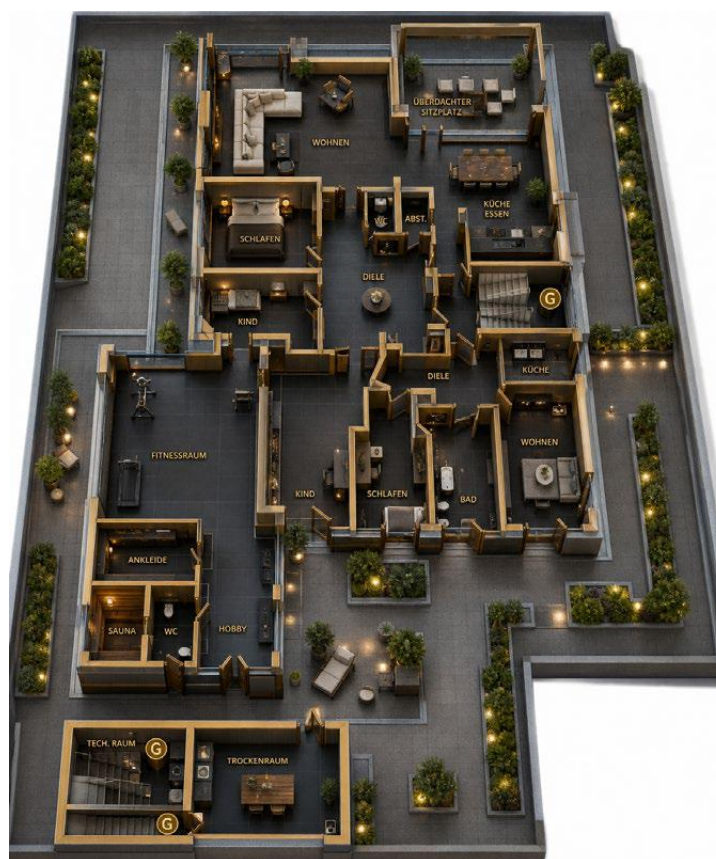
Lagerflächen

*Nutzungsidee mit KI generiert



Raumaufteilung Penthouse

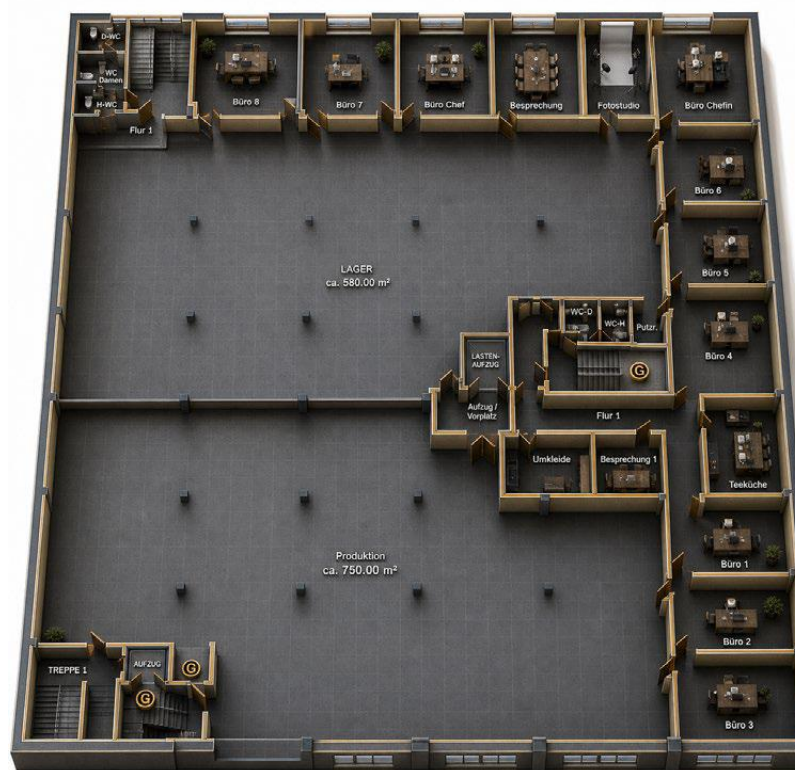
- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Büro
- Kinderzimmer
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- Hauptbadezimmer
- Überdachte Terrasse
- Dachgarten
- Fitnessraum
- Hobbyraum
- Ankleide
- Sauna
- Gäste-WC
- Trockenraum
- Eingangsbereich Gäste
- Gästeschlafzimmer
- Gäste-Wohnzimmer
- Gäste-Bad
- Dachterrasse Gäste





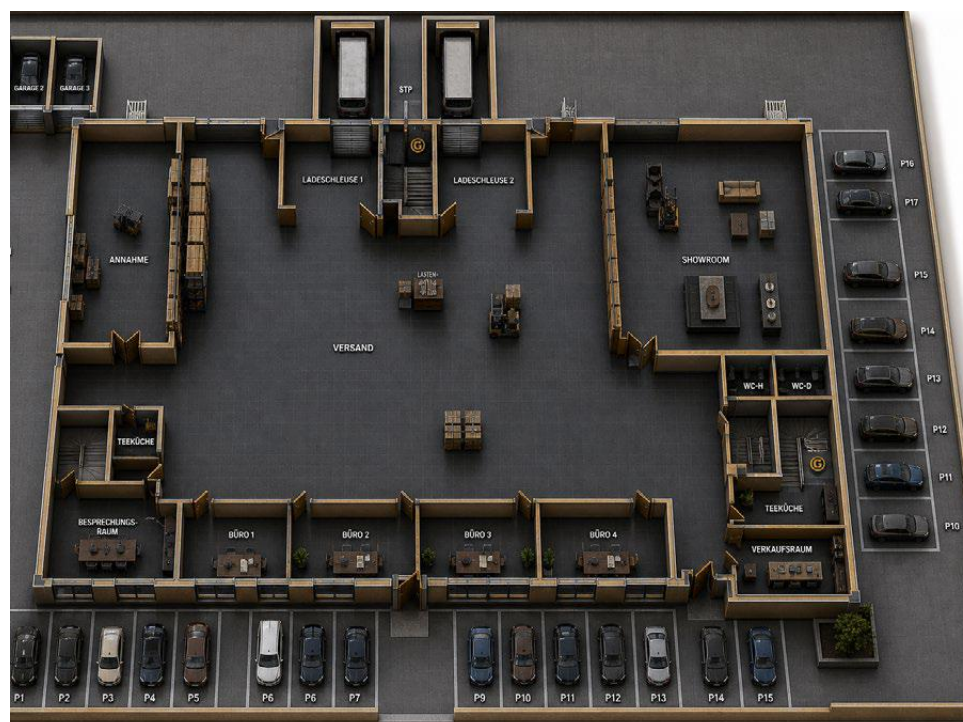
Raumaufteilung OG – Gewerbe

- Büro 1-10
- Besprechung 1&2
- Teeküche
- Fotostudio
- Abstellraum
- 4 X WC
- Lager
- Produktion
- Lastenaufzug



Raumaufteilung EG – Gewerbe

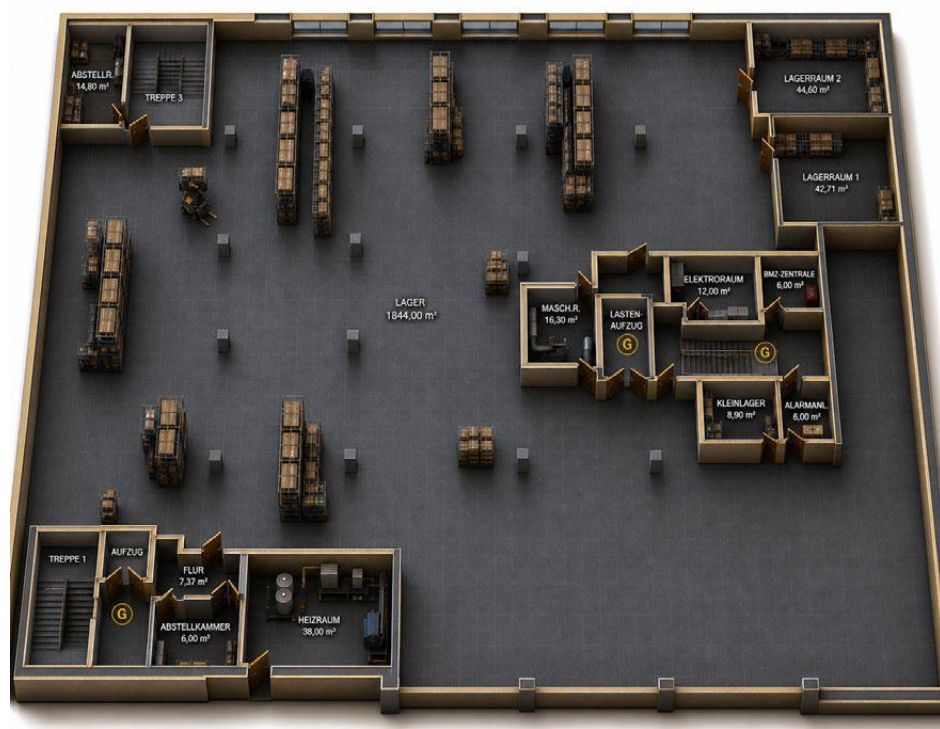
- Halle
- Ladeschleuse
- Warenannahme
- Verkaufsraum
- Besprechungsraum
- Lastenaufzug
- Teeküche
- Büro 1-3
- Umkleide
- 2 X WC





Raumaufteilung Kellergeschoss – Gewerbe

- Lagerhalle
- Lagerraum 1-2
- Kleinlager
- Elektroraum
- BMZ
- Alarmanlage
- Maschinenraum
- Abstellraum 1-2
- Heizraum
- Lastenaufzug





ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Kontaktieren Sie uns

ANSCHRIFT

Von Hirsch GmbH
CEO Sebastian Hirsch

ADRESSE

Münchnerstraße 15a,
82319 Starnberg

KONTAKT

Lucca Tiggeler
Stellvertretender Geschäftsführer
Mobil: +49 (0)157 38 80 29 18
Mail: info@vonhirsch.gmbh



VON HIRSCH
Luxusimmobilien

Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet
von der Von Hirsch GmbH



Lucca Tiggeler



ROOFTOP HOUSE

GEWERBEHALLE • PENTHOUSE

VIDEO-TOUR ONLINE

Diskretion und Vertraulichkeit

Ein Versprechen an Ihre Privatsphäre

Dieses Dossier enthält sensible Informationen über ein exklusives Immobilienprojekt in Meersburg. Im Interesse der Privatsphäre der Eigentümer sowie zur Wahrung der Diskretion eines künftigen Erwerbers ist dieses Exposé ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise, ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Wir weisen darauf hin, dass weiterführende Unterlagen, insbesondere detaillierte Grundrisse, vertiefende Planungsunterlagen, technische Details oder sonstige projektrelevante Dokumente, erst nach einem persönlichen Erstgespräch und gegebenenfalls nach Vorlage eines entsprechenden Kapitalnachweises (Proof of Funds) sowie, sofern erforderlich, nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) offengelegt werden.

Wir danken für Ihr Verständnis für diese im Interesse aller Beteiligten notwendigen Maßnahmen.

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt und auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Informationen erstellt. Bitte beachten Sie hierzu die folgenden rechtlichen Hinweise:

Angaben Dritter

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Objektangaben, Daten und Beschreibungen, insbesondere zu Flächen, Baujahr, Ausstattung, Technik, Planungsstand und Genehmigungssituation, beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Als Maklerunternehmen haben wir diese Angaben nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit hin überprüft.

Haftungsausschluss

Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der gemachten Angaben. Eine Haftung für Schäden, die aus der Nutzung dieser Informationen resultieren, ist ausgeschlossen, sofern uns nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zur Last fällt.

Unverbindlichkeit

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Änderungen des Planungs- oder Genehmigungsstandes bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Urheberrecht

Die in diesem Exposé verwendeten Texte, Grafiken, Visualisierungen und Fotografien sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung oder Weitergabe durch Dritte ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Geldwäschegesetz (GwG)

Als Immobilienmakler sind wir nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen. Wir bitten daher um Ihr Verständnis, dass wir im Rahmen einer Geschäftsbeziehung entsprechende Dokumente, etwa Personalausweis, Handelsregistrauszug oder vergleichbare Nachweise, anfordern müssen.

