



GEWERBE Halle & Büro

Ersteinerstraße 10 + 10a | 79346 Endingen





INHALTSANGABE

Objektbeschreibung	4 - 5
Lagebeschreibung	6 - 7
Grundrisse	6 - 23
Ansprechpartner	24



OBJEKTDESCHEIBUNG

Das angebotene Gewerbeanwesen befindet sich in attraktiver Lage im Industriegebiet von Endingen am Kaiserstuhl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Produktion, Lagerung, Verwaltung, Handel und Dienstleistung. Das Ensemble besteht aus einem Büro- und Verwaltungsgebäude mit Verkaufs-, Produktions- und Lagerflächen sowie einer separaten Produktions- und Lagerhalle. Die beiden Gebäude sind funktional miteinander verbunden, können jedoch ebenso unabhängig voneinander genutzt werden. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer mit Platzbedarf als auch für Investoren, die mehrere Mieteinheiten schaffen möchten.

Das Hauptgebäude in der Ersteiner Straße 10 verfügt über rund 1.822 m² Nutzfläche und vereint Büro-, Verkaufs-, Produktions- und Lagerbereiche unter einem Dach. Die vielseitige Flächenstruktur ermöglicht effiziente Betriebsabläufe und bietet ausreichend Raum für Verwaltung, Vertrieb, Produktion und Logistik. Die separate Gewerbehalle in der Ersteiner Straße 10a wurde 2011 errichtet und umfasst weitere rund 1.069 m² Produktions- und Lagerfläche. Dank ihrer modernen Bauweise eignet sie sich ideal für Lager-, Produktions- oder Logistikzwecke.

Ergänzt wird das Objekt durch großzügige Stellplatzflächen, die eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten gewährleisten. Die Lage innerhalb des etablierten Industriegebiets zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Der Autobahnanschluss an die A5 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht kurze Wege nach Freiburg, Karlsruhe, Basel sowie ins benachbarte Elsass. Auch für den Liefer- und Schwerlastverkehr bietet der Standort ideale Voraussetzungen.

Insgesamt stehen rund 2.900 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Kombination aus Büro-, Verkaufs-, Produktions- und Lagerflächen sowie die Möglichkeit einer gemeinsamen oder getrennten Nutzung machen dieses Gewerbeensemble zu einem flexibel nutzbaren Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

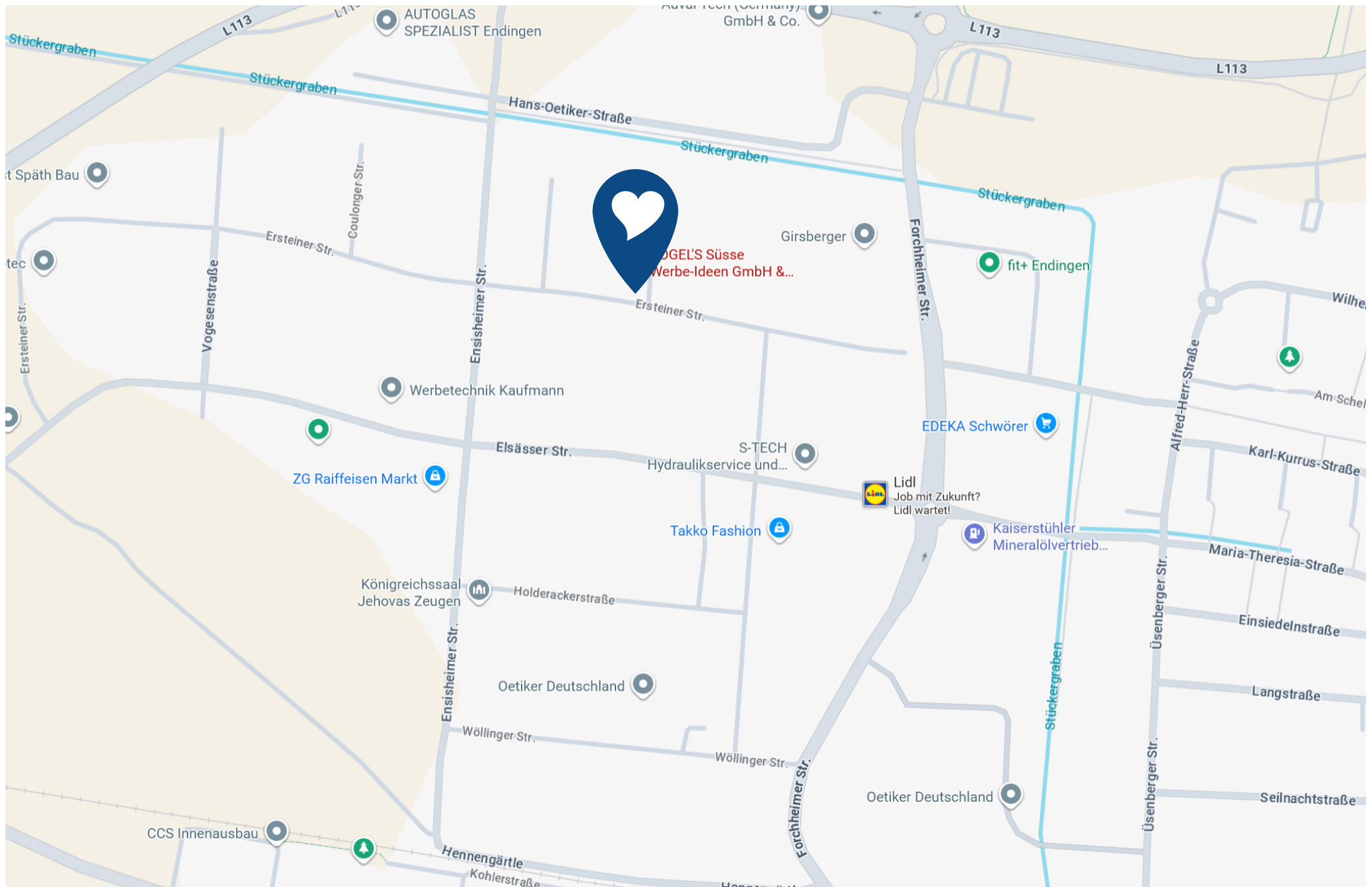
LAGEBESCHREIBUNG

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in attraktiver Lage des Industriegebiets „Ersteiner Straße“ am nordwestlichen Ortsrand von Endingen am Kaiserstuhl. Der Standort profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung und ist sowohl für Kunden als auch für Lieferanten und Mitarbeiter optimal erreichbar.

Die Stadt Endingen am Kaiserstuhl liegt im wirtschaftsstarken Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Bundesautobahn A5 (Anschlussstelle Riegel, ca. 5 km entfernt). Über die nahegelegene Autoroute A35 bestehen zudem schnelle Verbindungen in das Elsass und den französischen Wirtschaftsraum. Das Oberzentrum Freiburg im Breisgau ist in rund 25 km erreichbar.

Das Umfeld des Objekts ist geprägt von etablierten mittelständischen Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen. Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für produzierende Betriebe, Handelsunternehmen sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen. Die gute Erreichbarkeit für den Lieferverkehr, einschließlich Lastkraftwagen, stellt einen besonderen Standortvorteil dar.

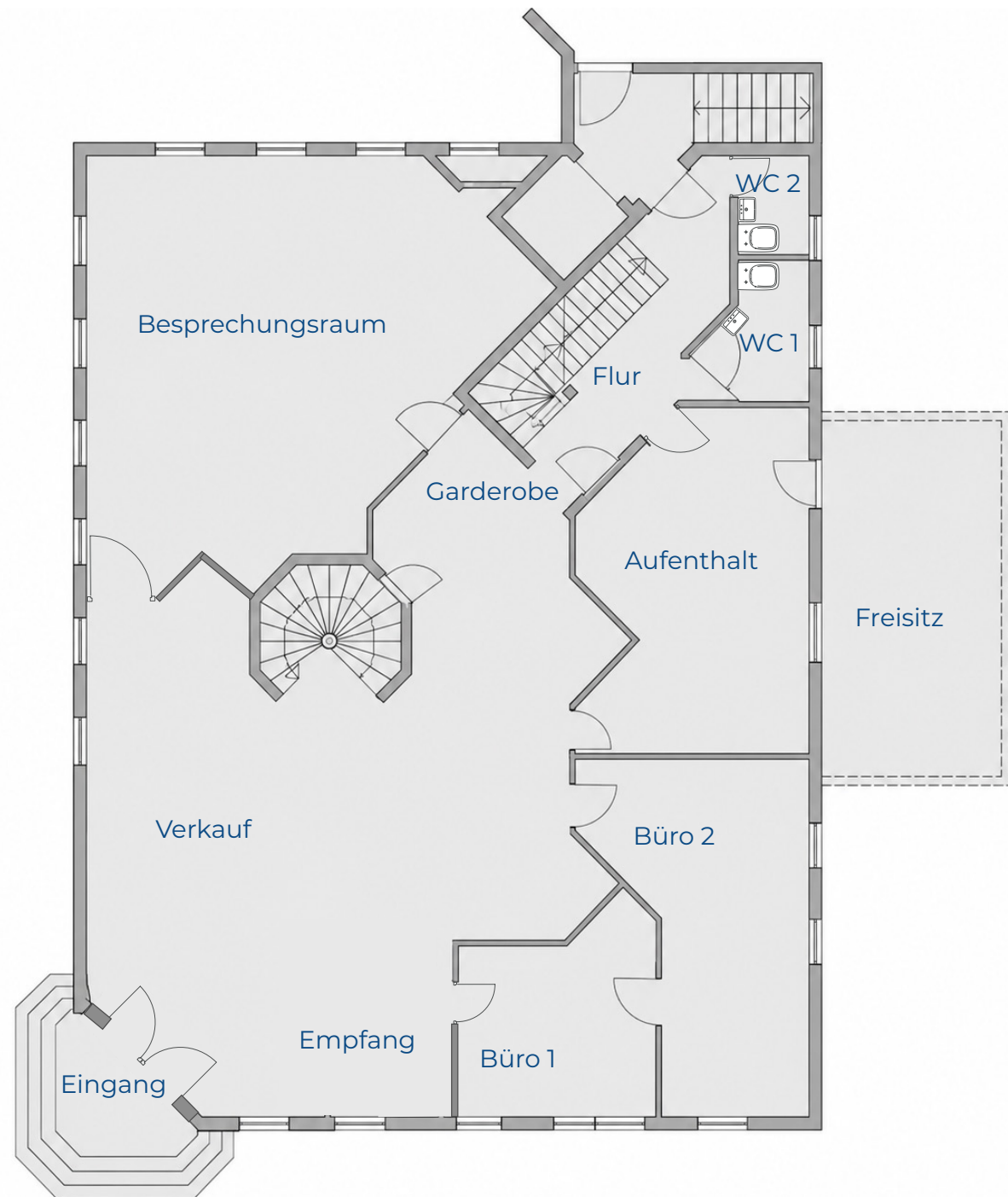
Endingen verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einem attraktiven Wohnumfeld in der beliebten Ferien- und Weinregion Kaiserstuhl.



EG

Verkauf
 $\approx 266,64 \text{ m}^2$

Empfang	8,15 m ²
Verkauf	56,30 m ²
Garderobe	34,28 m ²
Besprechung	59,00 m ²
Flur	19,00 m ²
WC 1	3,00 m ²
WC 2	5,66 m ²
Aufenthalt	28,60 m ²
Büro 2	24,55 m ²
Büro 1	16,50 m ²
Eingang zu 1/2	1,60 m ²
Freisitz zu 1/2	10,00 m ²
Gesamtfläche	266,64 m²

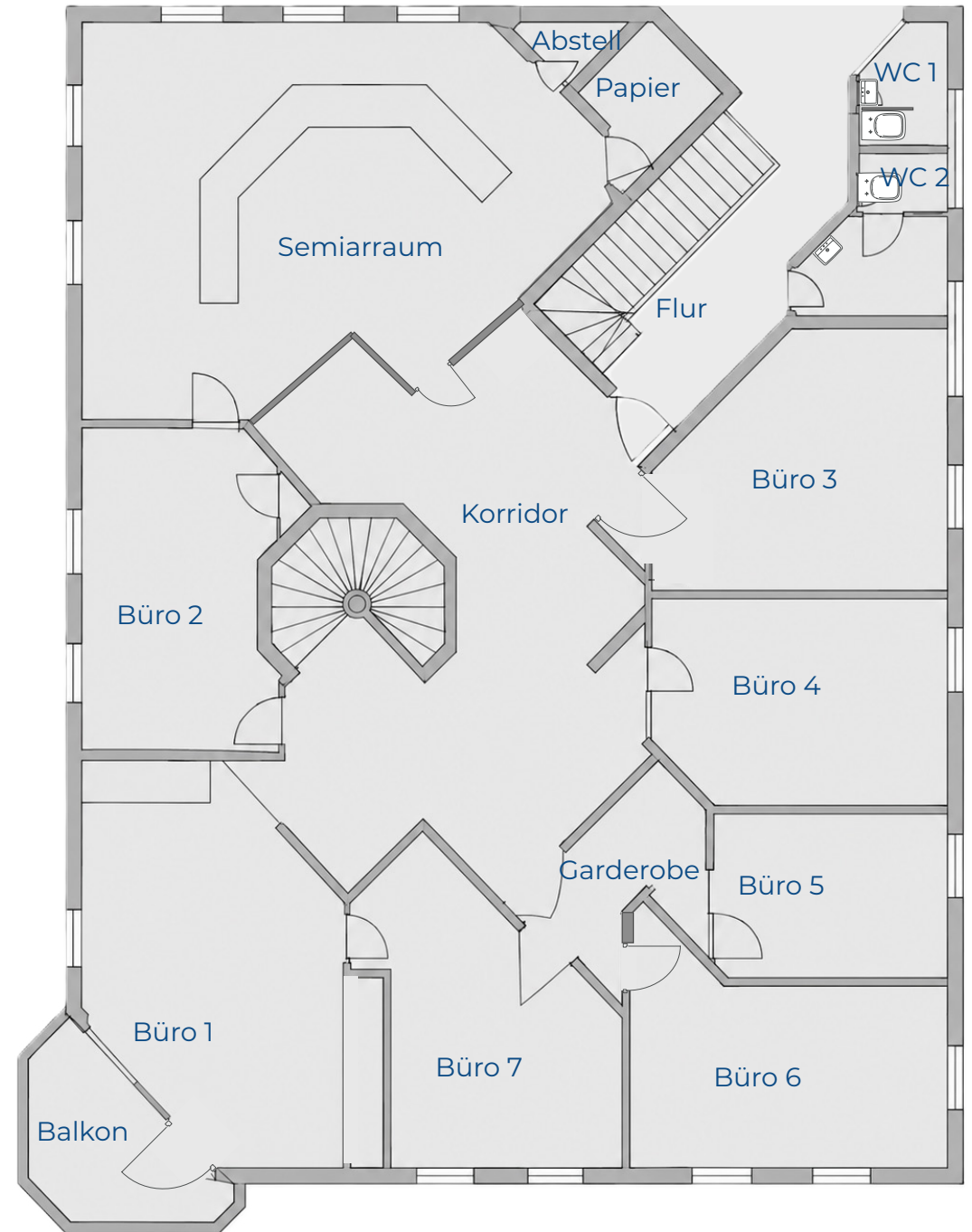




1. OG

Büro
 $\approx 253,39 \text{ m}^2$

Büro 1	27,36 m ²
Büro 2	18,04 m ²
Seminarraum	45,15 m ²
Abstell	1,12 m ²
Papier	2,89 m ²
Flur	13,27 m ²
WC 1	3,00 m ²
WC 2	5,66 m ²
Büro 3	19,70 m ²
Büro 4	16,93 m ²
Büro 5	16,70 m ²
Büro 6	19,68 m ²
Büro 7	16,70 m ²
Gaderobe	5,61 m ²
Korridor	39,33 m ²
Blakon zu 1/2	2,25 m ²
Gesamtfläche	253,39 m²





DG

Gewerbliches Wohnen
≈ 208,09 m²

Gesamtfläche Wohnung 1

165,80 m²

Gesamtfläche Wohnung 2

69,02 m²

Foyer

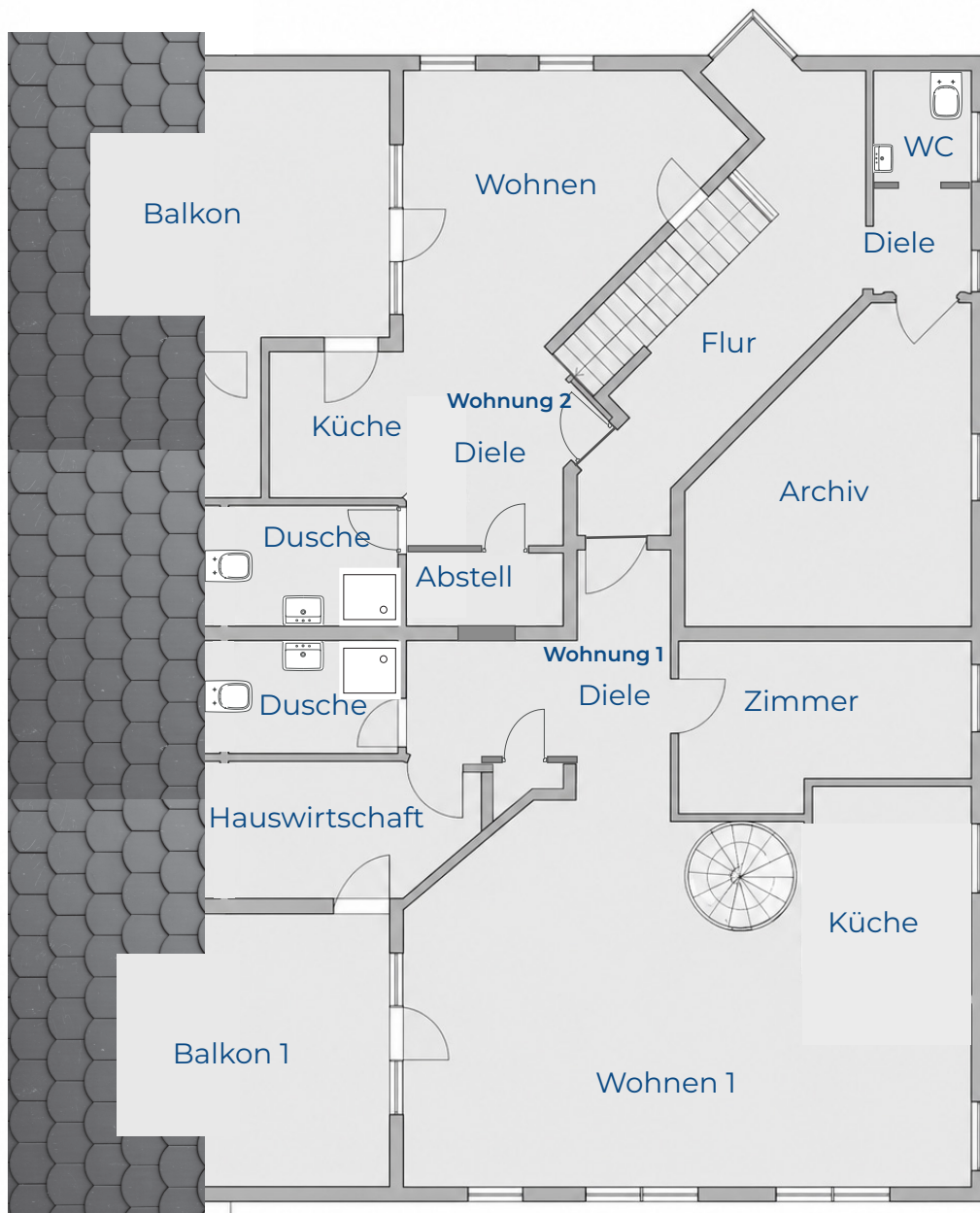
Flur	18,66 m ²
Archiv	19,69 m ²
Diele	1,90 m ²
WC	2,77 m ²

Wohnung 1: erste Etage

Diele	12,06 m ²
Zimmer	13,90 m ²
Dusche	5,13 m ²
Hauswirtschaft	15,97 m ²
Wohnen	50,10 m ²
Küche	9,88 m ²
Balkon zu 1/2	5,35 m ²

Wohnung 2: erste Etage

Diele	7,56 m ²
Abstell	2,70 m ²
Küche	8,72 m ²
Wohnen	21,88 m ²
Dusche	5,33 m ²
Balkon zu 1/2	5,53 m ²



unverbindliche Visualisierung

DG 2

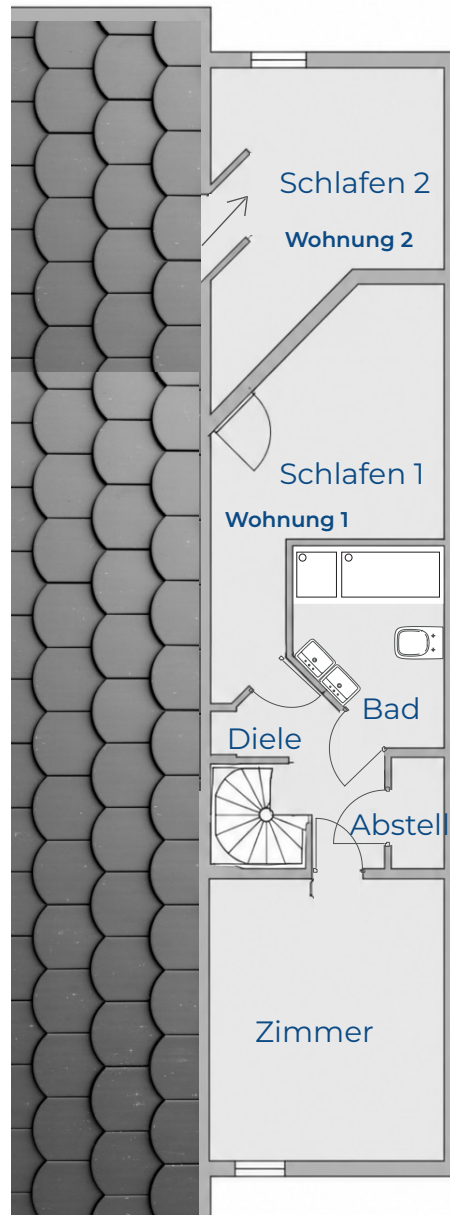
Gewerbliches Wohnen
≈ 68,95 m²

Wohnung 1: zweite Etage

Diele	6,94 m ²
Schlafen	21,03 m ²
Bad	7,53 m ²
Zimmer	16,90 m ²
Abstell	1,01m ²

Wohnung 2: zweite Etage

Schlafen	17,75 m ²
----------	----------------------



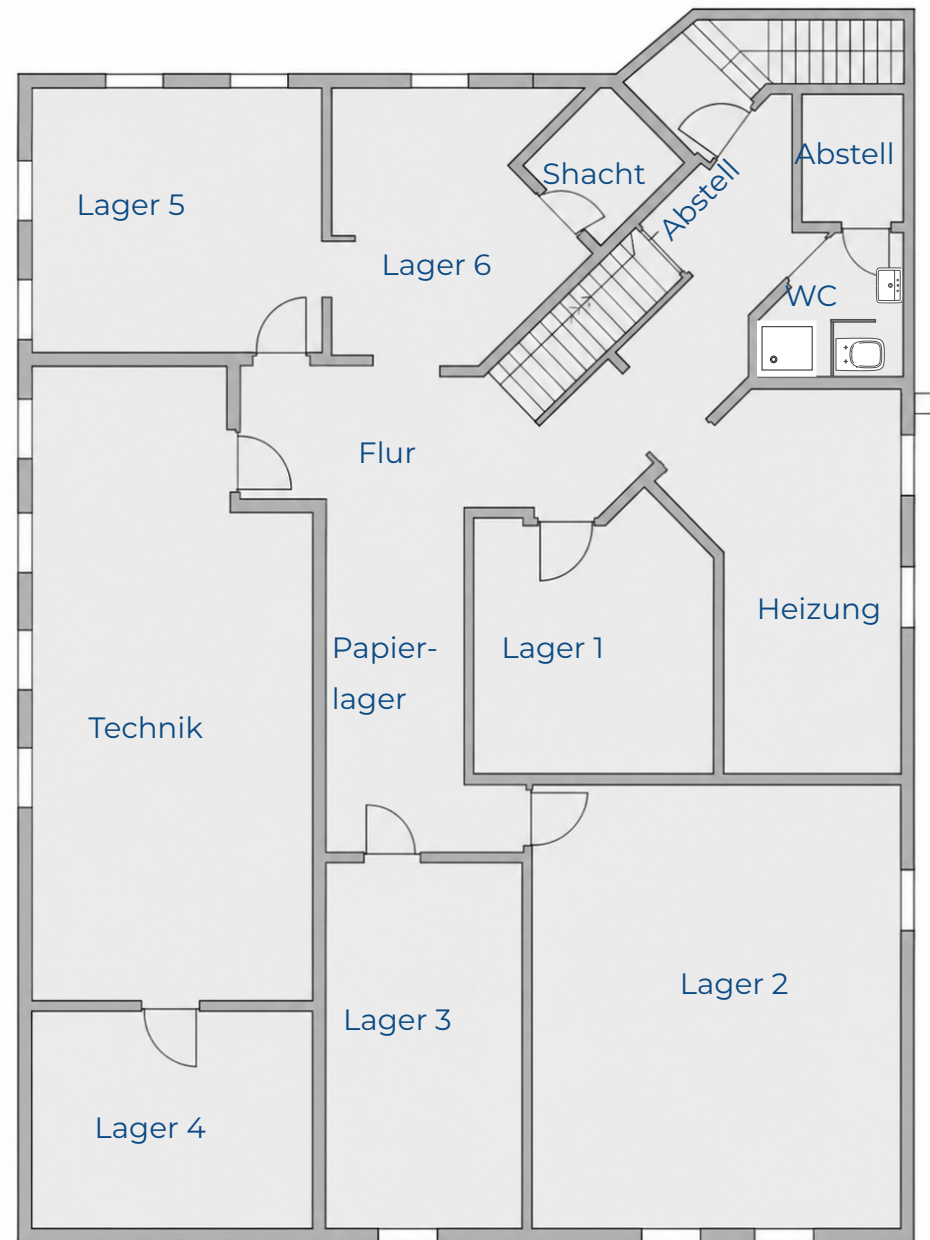


unverbindliche Visualisierung

UG

Lager
 $\approx 250,55 \text{ m}^2$

Lager 1	18,00 m ²
Lager 2	43,78 m ²
Lager 3	18,91 m ²
Lager 4	14,75 m ²
Papierlager	15,84 m ²
Heizung	20,15 m ²
Technik	46,88 m ²
Lager 5	21,53 m ²
Versand	16,39 m ²
Flur	22,27 m ²
WC	6,23 m ²
Schacht	1,70 m ²
Abstell 1	2,52 m ²
Abstell 2	1,60 m ²
Gesamtfläche	243,54 m²

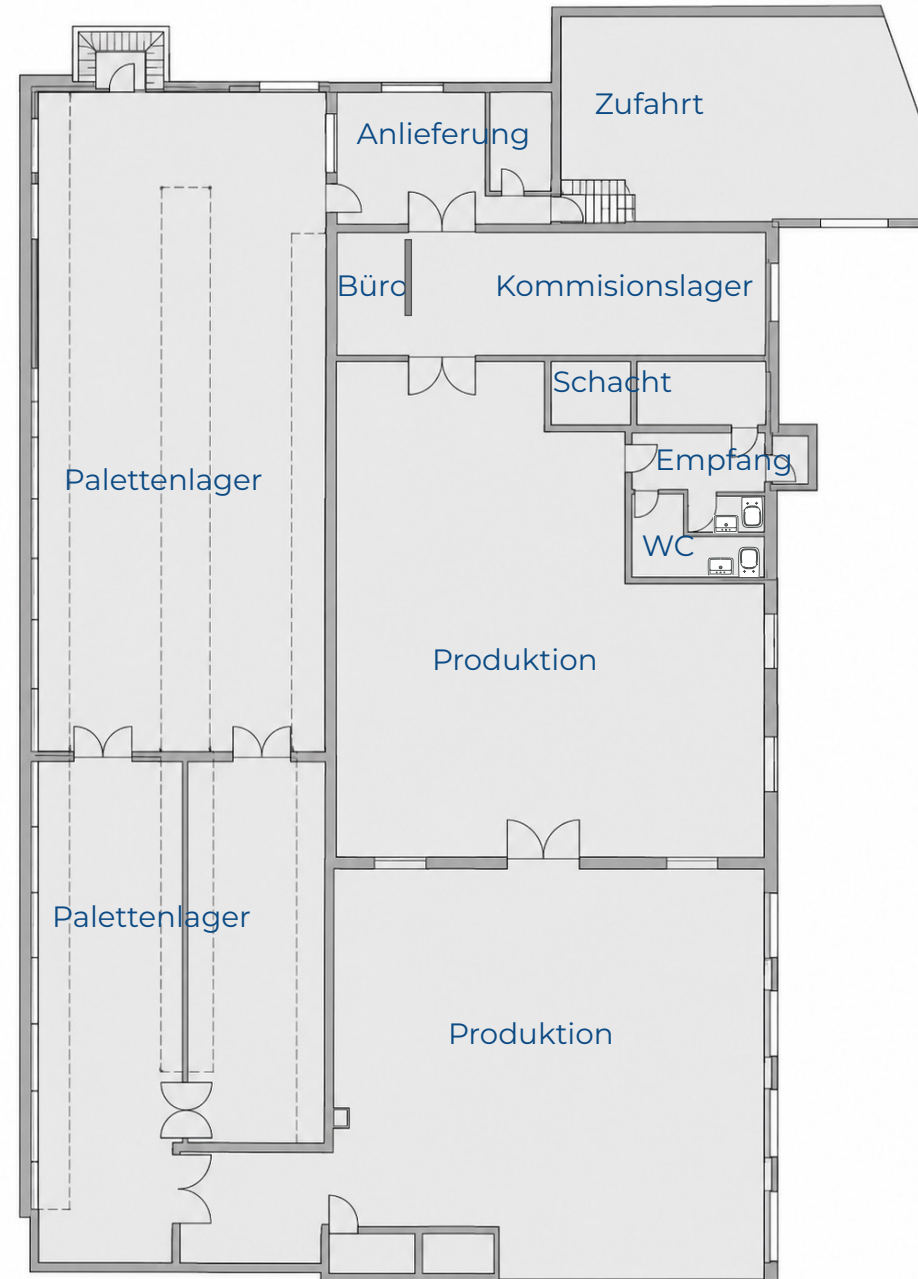


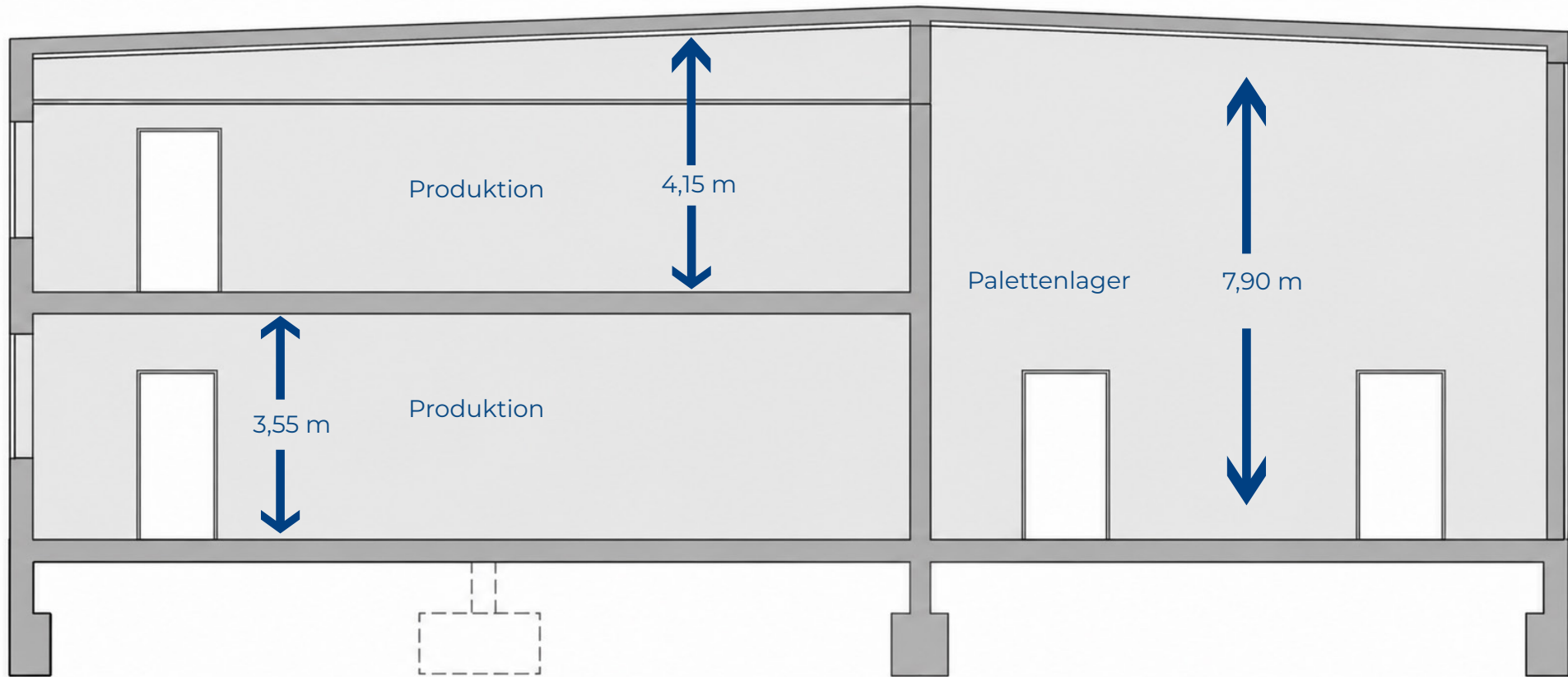


unverbindliche Visualisierung

HALLE EG

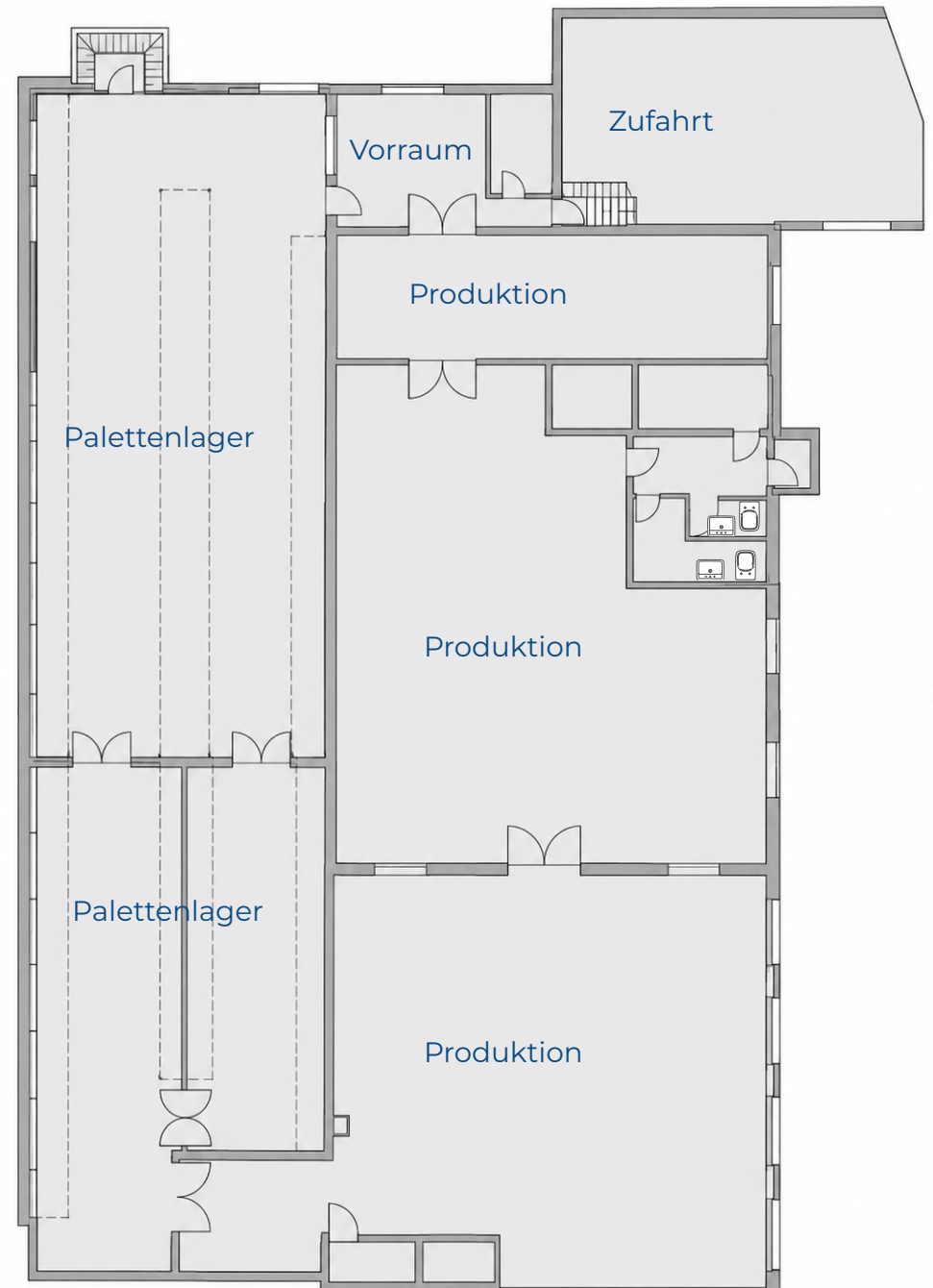
Logistik
≈ 675,89 m²





HALLE OG

Logistik
≈ 392,91 m²





Photovoltaikanlage

nachhaltige Energieversorgung direkt am Objekt

Das Gewerbeareal verfügt über eine großflächige Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Produktions- und Lagergebäude. Die Anlage wurde im Jahr 2019 in Betrieb genommen und umfasst insgesamt 493 Solarmodule mit einer Gesamtleistung von ca. 152,8 kWp.

Die moderne PV-Anlage unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung des Standortes und bietet Unternehmen die Möglichkeit, von regenerativer Energieerzeugung direkt am Objekt zu profitieren. Gerade für Produktions-, Lager- und Gewerbebetriebe stellt die vorhandene Photovoltaikanlage einen attraktiven Mehrwert im Hinblick auf Energieeffizienz und zukünftige Betriebskosten dar.

Eckdaten der PV-Anlage:

Photovoltaikanlage mit ca. 152,8 kWp Leistung

493 Solarmodule

Modulhersteller: Wuxi Suntech

Modultyp: 310 Watt Module

Dachart: Flachdach

Inbetriebnahme: 23.05.2019





**Martina Müller**

Gesellschafterin / Vertriebsleitung

**Caroline Müller**

Vertrieb

**Saskia Herdeg**

Vermietung/ Hausverwaltung

„Wo Visionen Raum finden und Werte entstehen, begleiten wir Menschen auf dem Weg zu ihrem Zuhause, ihrem Unternehmen und ihren Zukunftsplänen.“

ENTWICKELN • GESTALTEN • REALISIEREN



Für den Inhalt dieses Exposé sind nur die bis zum Exposé-Erstellungszeitraum bekannten Sachverhalte maßgebend. Eine Haftung für den Eintritt der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognose sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, kann nicht übernommen werden. Alle Angaben erfolgen im Auftrag des Verkäufers, wofür wir ebenfalls keine Haftung übernehmen.

Bei den Wohnflächenangaben handelt es sich um ca.-Flächen. Sie wurden gemäß Wohnflächenverordnung ermittelt. Terrassen- und Balkonflächen werden aufgrund Ihrer Ausrichtung, Lage, Nutzbarkeit, Aussicht, etc. mit 50% ihrer Grundfläche angesetzt. Geringfügige Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen und dem Exposé sind möglich. Alle Illustrationen und die in den Grundrissen

und im Außengestaltungsplan dargestellten Möblierungen und Anordnungen von Kucheneinbauten haben lediglich beispielhaften Charakter und sind nicht Bestandteil des Angebots. Die im Exposé, der Visualisierung, Modell etc. abgebildeten Illustrationen, Ansichtszeichnungen, Außengestaltungspläne, Grundrisse, Beschreibung, Flächenangaben, etc. können von der tatsächlichen

Ausführung abweichen. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Dieses Exposé wurde im Juni 2026 erstellt und herausgegeben.



Beratung und Verkauf erfolgt durch die MB ImmoManagement GmbH
Tel.: 0761 - 76 99 80 88

EIGENTÜMER

MB Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG | Nelly-Sachs-Straße 1a | 79111 Freiburg
info@mb-immobiliengruppe.de | www.mb-immobiliengruppe.de

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Verkauf vorbehalten.
Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

