

# GLORIOUS CREW

## INTERNATIONAL REAL ESTATE

RIF: 3608

€ 13.000,00

### IMMOBILE COMMERCIALE / PRODUTTIVO IN AFFITTO – ERBA

Proponiamo in locazione importante complesso commerciale e produttivo situato in **posizione strategica nel Comune di Erba**, con **doppio accesso carrabile** e ottima visibilità, a pochi minuti dalla **SP639 Erba-Como** e dalla **SS36 Milano-Svizzera**.

L'immobile si sviluppa su una **superficie totale complessiva di 3.096 mq**, con **superficie commerciale/produttiva di 2.352 mq** e **area esterna esclusiva di circa 2.034 mq**, ed è distribuito su **quattro livelli funzionali**, progettati per garantire massima efficienza operativa e logistica.

#### Distribuzione interna:

- **Piano Interrato**
- Ampio magazzino principale per lo stoccaggio delle merci, dotato di **controllo della temperatura**, ideale per materiali sensibili o grandi volumi. Accesso facilitato per la movimentazione interna.
- **Piano Seminterrato**
- Spazioso magazzino con **rampa esterna dedicata per carico e scarico merci**, ottimizzato per automezzi di medie dimensioni. Soluzione ideale per attività logistiche e di distribuzione.
- **Piano Rialzato**
- Livello multifunzionale con **area esposizione, uffici ampi e luminosi e magazzino complementare**, che consente un utilizzo flessibile per attività commerciali, operative o direzionali.
- **Piano Primo**
- Interamente destinato a **uffici amministrativi**, con diverse postazioni di lavoro, **sale riunioni** e area deposito per archivi o materiali d'ufficio.

#### Collegamenti e accessi:

I primi tre livelli sono collegati tramite **vano montacarichi** e **due rampe di scale interne**. Il primo piano è accessibile tramite scala dedicata.

Gli accessi all'edificio avvengono da **area esterna di pertinenza esclusiva**, mediante **due rampe esterne scoperte**.

#### Dotazioni principali:

- Rampa di carico con ampia apertura
- Montacarichi per collegamento verticale
- **70 posti auto scoperti** per clienti e dipendenti
- Due ingressi carrabili da **via F.Ili Cairoli e via L. Zappa n. 34**
- Perimetro protetto con **aree verdi e aiuole**

#### Classificazione urbanistica:

Secondo il PGT del Comune di Erba, l'immobile ricade negli **"ambiti del tessuto urbano consolidato – tessuto produttivo"**, con specifica destinazione per **medie strutture di vendita**, consentendo un utilizzo produttivo e commerciale flessibile.

**Opportunità immobiliare di alto livello**, ideale per aziende, logistica, commercio strutturato, showroom, sedi operative o direzionali.

**Motivazione:** affitto

**Tipologia:** Locale commerciale

**Indirizzo:** Via Luigi Zappa

**Regione:** Via Luigi Zappa, 34

**Provincia:** Como

**Comune:** Erba

**Totale MQ:** 3096

**Camere:** 0

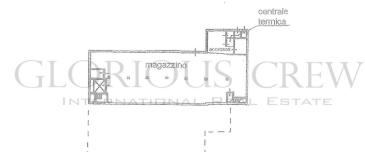
**Bagni:** 8

**Locali:** 10

**Età Costruzione:** -



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



**Box:** -

**MQ Coperti:** -

**MQ Scoperti:** -

**Stato conservazione:** Buono

**Piano:** Edificio

**Piani totali:** 3

**Ascensore:** Autonomo

**Indirizzo:** No

**Stato Attuale:** Buono

**Spese Condominio:** -

**Esposizione:** -

**Balconi:** -

**Cucina:** -

**Terrazzo:** -

**Giardino:** -

**IPE:** -

**Cantina:** -