



Göteborg, Högsbo/Sisjön

# E A Rosengrens gata 34

Kontor, Lager/Logistik

Yta	1 400 - 1 800 kvm
Arbetsplatser	20 - 100 st
Tillträdesdatum	Enl. ök.
Våningsplan	1



# Stor och flexibel lokal med lager och kontor – perfekt för din verksamhet!

Nu finns möjligheten att hyra en mångsidig lokal som kombinerar generösa lagerutrymmen med flexibla kontorsytor. Denna fastighet erbjuder allt som behövs för att effektivt driva din verksamhet – oavsett om det handlar om logistik, produktion eller kontorsarbete. Alla ytor kommer renoveras inför nästa hyresgäst och ni får självklart vara med och bestämma i processen. Nedan kommer lite info om de olika ytorna och dess uspar.

- ✓ Höglager
- ✓ Generöst lager och rangeringsyta
- ✓ Nyrenoverat och modernt

## Lager – 1 032 kvm

Höglager utan pelare: Optimal förvaring och enkel hantering av gods.

Två markportar: Smidig åtkomst för både lastning och lossning.

Travers: Kapacitet upp till 6 ton, perfekt för tung hantering.

Rangeringsyta: Rymlig yta för bilar, containrar och annan logistik. Här finns även möjlighet att skapa laddplatser och personalparkering.

Renovering ingår: Lagret renoveras inför inflyttning med ny teknik, isolering och uppfräschade ytskikt.

## Kontor – 450-800 kvm

Flexibla ytor: Välj att hyra hela, halva eller delar av kontorsytan.

Nyrenoverat: Kontoret byggs om och renoveras i samråd med nästa hyresgäst. Du har möjlighet att påverka både planlösning och materialval.

Internt trappa: Vid önskemål kan en trappa installeras för direkt access mellan lager och kontor.

## Rangeringsyta och exteriör

Delvis dedikerad rangeringsyta: Gott om plats för lastning, lossning och uppställning av containrar.

Parkering: här finns det gott om plats för personalparkering samt möjlighet till laddplatser.

Ny fasad: Fastighetens exteriör planeras att målas om i en stilren antracitgrå färg som på bifogad visionsbild.

Uthyrare

**Ylva Brodin**

@ ylva.brodin@castellum.se

+46317555630



## Fakta

Yta	Arbetsplatser
1 400 - 1 800 kvm	20 - 100 st
Lokaltyp	Våningsplan
Kontor, Lager/ Logistik	1

## Adress

E A Rosengrens gata 34

## Stad och område

Göteborg, Högsbo/Sisjön

## Fastighet

Göteborg Högsbo 18:1

## Tillträde

Enligt överenskommelse

## Total energianvändning

70 kWh / m<sup>2</sup>, år

## Energi CO<sub>2</sub>-påverkan

3,4 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>, år

## Service & bekvämligheter

Buss < 500m - Markparkering - Restaurang/  
café

## Hyresindikation

175 000 kr/mån

Indikativt pris i renoverat skick:

Kallhyra: 1500 kr/kvm

Driftkostnad: 100 kr/kvm

Fastighetsskatt: 17 kr/kvm

25% moms tillkommer





Den här lokalen är perfekt för de företag som behöver både lager och kontor i en modern och strategisk miljö. Kontakta gärna oss för mer information eller för att boka en visning!

**PLANLÖSNING:** Lokalen erbjuder en genomtänkt kombination av lager och kontor. Lagerdelen på 1 032 kvm är belägen på markplan och består av ett pelarfritt höglager med två markportar, en travers på 6 ton och ett anslutande lagerkontor med besöksingång. Kontorsdelen på plan två omfattar 450–800 kvm och kan anpassas efter hyresgästens behov, med möjlighet till en interntappa mellan lager och kontor. Tillsammans med den rymliga rangeringsytan utanför skapas en funktionell helhetslösning för din verksamhet.

**OMRÅDET:** Högsbo är en stadsdel i sydvästra Göteborg, endast några kilometer ifrån stadens centrum. Högsbo har en strategisk placering med en nära sammankoppling till Dag Hammarskjöldsleden, Änggårdsbergen och Söderleden. Det centrala läget med direkt närhet till de stora trafiklederna är en av anledningarna till att området attraherar över 1000 företag i många olika branscher. Området ligger även utanför gränsen för vägtull samt erbjuder cykelavstånd till stadskärnan. I direkt anslutning till Högsbo, på andra sidan av Söderleden finns även det välkända handels- och industriområdet Sisjön. Tidigare fungerade Högsbo främst som industri- och verksamhetsområde, karaktären på området har dock genomgått förändringsarbeten under de senaste årtiondena. Högsbo har ett eget köpcentrum 421, där besökare bland annat hittar välkända aktörer såsom ICA Maxi, H & M, MediaMarkt, Hemtex, Dressmann, Intersport och många fler. Planer finns för stadsdelen och utvecklingen fortsätter ytterligare. I och med anläggandet av kommande bostadsprojekt Södra Änggården, ingår området i ett av de större stads- och utvecklingsprojekten i Göteborg. Avsikten är att skapa en grön stadsmiljö i direkt anslutning till naturreservatet Änggårdsbergen, en blandstad med upp till 7000 bostäder, arbetsplatser samt all tänkbar service. På behagligt avstånd från Högsbo finns stora knutpunkter för kollektivtrafik - västerut finns Frölunda Torg, norrut finns Järntorget/ Linnéplatsen och österut Mölndals Centrum.

**KOMMUNIKATIONER:** Bra allmänna kommunikationer med busshållplatser inom ett par minuters promenadavstånd.

**FASTIGHETEN:** Fastigheten är bebyggd med fyra hus, en kontorsbyggnad i tre plan, ett lager med lastbrygga samt två kallförråd. Marken är asfalterad och till fastigheten hör en stor parkeringsplats. Del av gården är inhägnad. Inom området finns tillgång till all typ av närservice i form av banker, post, lunchrestauranger, dagligvaruhandel och detaljister.

Uthyrare

**Ylva Brodin**

@ ylva.brodin@castellum.se

+46317555630



## Fråga oss!

Är du nyfiken på den här lokalen? Eller behöver du hjälp att hitta rätt lokal för din verksamhet? Oavsett om du vet exakt vad du söker eller om du behöver rådgivning, så finns vi här och hjälper till.

Vi ser fram emot att höra av dig.







## Andra hyresgäster i fastigheten

Dahl Sverige Aktiebolag - All-Coating Industrilackeringar Aktiebo - Pluto Produkter AB - Rox International AB - Gemensamhetsyta - Undertakskillarna i Göteborg Aktiebolag - JOODIN Måleri i Göteborg AB - Lennart Henriksson Ingenjörbyrå Aktieb - Söve AB - Anixter Sverige Aktiebolag - Citizen Service Bokföring & Admin AB - Dose Medbox International AB - EGD Taxi AB - Telia Roof Infra AB - Din Brandman Sverige AB



Om Castellum

# Vi skapar arbetsplatser att längta till

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag. Vi skapar framtidens hållbara arbetsplatser och drivs av att erbjuda rum där både organisationer och människor mår bra och utvecklas. För när medarbetarna trivs, då blomstrar även verksamheten. Alla förtjänar en arbetsplats att längta till.



## Ett eget husteam ingår i hyran

Som hyresgäster hos oss får ni ett lokalt husteam som ser till att ni trivs och att allt fungerar som det ska. Vi hjälper till med allt från fastighetsskötsel och energioptimering till skyltning och parkering. Ingen fråga är för stor eller för liten. Och skulle era behov förändras brukar vi kunna erbjuda en lösning, vad det än gäller. Varmt välkommen till en värd bortom det förväntade.

## Vi är stora och flexibla

Vi äger runt 700 fastigheter i Norden. Tack vare vår storlek och flexibilitet kan vi nästan alltid hitta en lösning på era lokalbehov - oavsett om verksamheten växer, krymper, flyttar eller expanderar. Och vill ni bygga nytt eller bygga om, så löser vi även det. Det gör att våra hyresgäster oftast stannar länge hos oss.

## Vi är hållbara i alla led

Castellum är rankat som Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Alla våra ny- och ombyggnationer är hållbarhetscertifierade och vi satsar stort på solceller och laddplatser. Vår energianvändning är 50 procent under branschsnittet och alla nya avtal är gröna. Målet är att hela vår verksamhet ska vara klimatneutral 2030.

## Vi är lokala och nära

Vi har stort lokalt engagemang och egen personal på plats på alla våra orter. Det gör att vi kan erbjuda den där personliga kontakten och lokalkännedomen som vi vet är så viktig. Vi sköter om våra egna fastigheter, och ni får ett eget lokalt husteam som ser till att ni känner er som hemma.

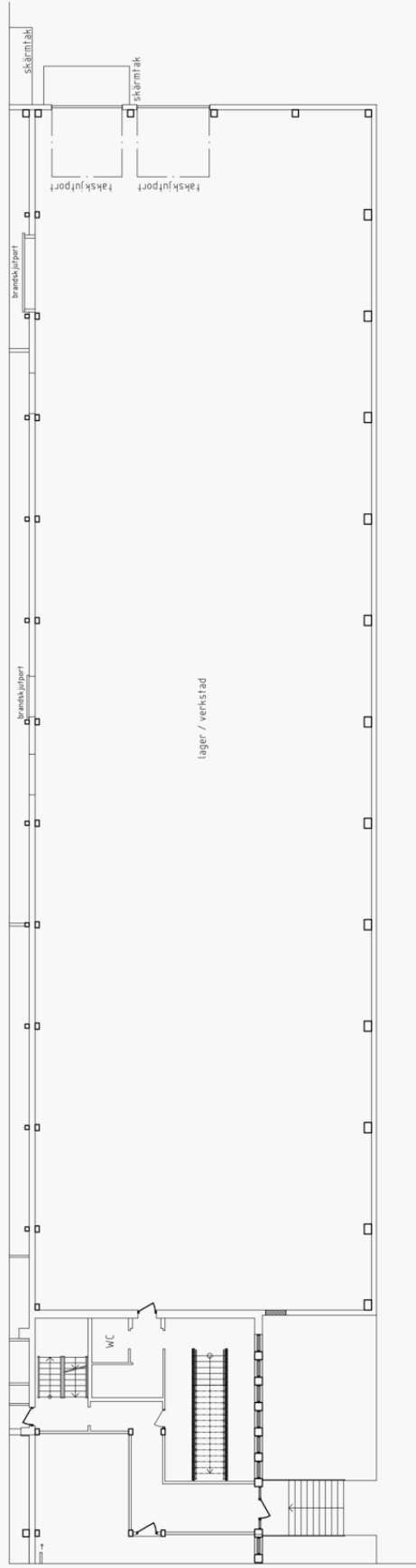
## Vi kan arbetsplatser

Att skapa effektiva och flexibla arbetsplatser där våra hyresgäster trivs är det roligaste vi vet. Vi är experter på framtidens hållbara arbetsplatser och kan guida er genom varje steg i processen - från att förstå era unika behov och ta fram en arbetsplatsstrategi till att hitta och utforma er drömarbetsplats.



Läs mer om lokalen på [castellum.se](https://castellum.se)

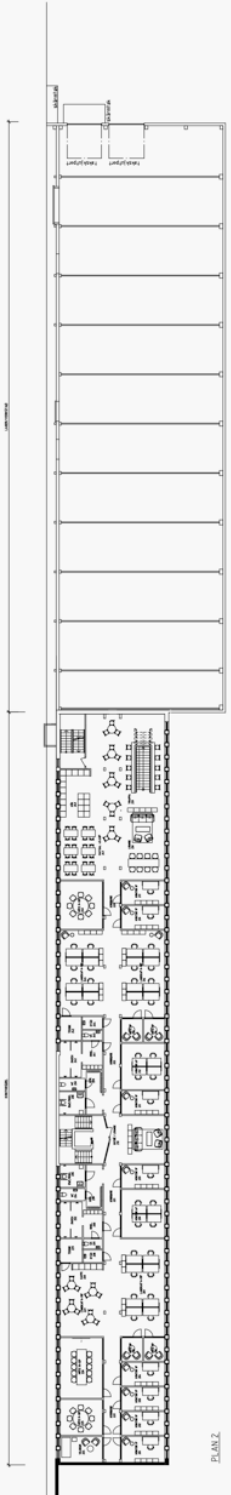




PLAN 1

YTA LAGER: 1034 KVM

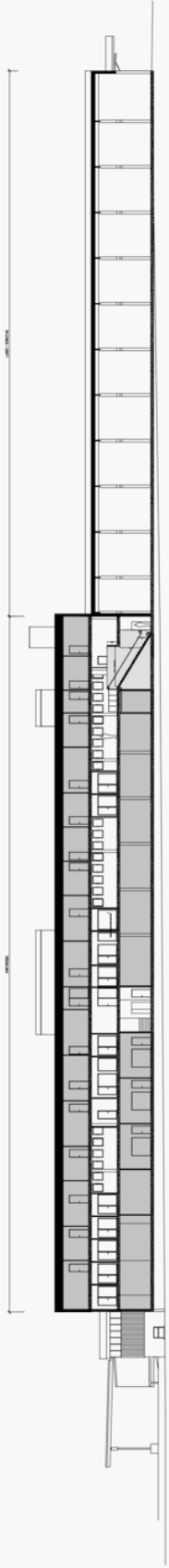




PLAN 2  
 YTA KORINUR 16x5,0M  
 YTA LAGER 99x8,0M



MSBPLAN



FRINGSKULONA B. NVILL