

# Exposé

## Bürohaus in Großmehring

**Renditeobjekt 6% Bürogebäude mit TG Bürofläche - Vermietet**



Objekt-Nr. OM-207707

**Bürohaus**

Verkauf: **1.350.000 €**

85098 Großmehring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Etage	Keller
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	660,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	10
Zustand	Neuwertig	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkt vom Eigentümer. Bereits vermietet. KFW 55

Moderne Bürogebäude mit Gesamt Fläche von 662m<sup>2</sup> und KG aktuell genutzt als Konditorei ( Mieter Investition von 300.000 Euro) 340m<sup>2</sup>, Grundstück 1006m<sup>2</sup>.

Das Bürogebäude besteht aus 13 Büros, eine Küche und 4 WCs. EG Barriere frei.

Alu Glasfassade 4 Fach verglast mit einem K-Wert von 1,0

Alufenster mit 3 Fach Verglasung

LED-Beleuchtung

In den Gängen und WCs Beleuchtung mit Bewegung Sensoren

WCs Armaturen kontaktlos

Buderus Gasheizung

Einbauküche

Alle Büros verfügen über

- separate Glasfaser Anschluss
- 5 Cat7 Leitungen in Serverraum in TG
- Separate Strom Absicherung mit Unterzähler
- Alu Tür RC-2 Standard

Monatliche Miete 7000,00 Euro Netto.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich im Interpark Großmehring-Kösching, im Landkreis Eichstätt. Dies liegt etwa 6 km von Ingolstadt. Über die Bundesstraße 16 a (Ingolstadt-Vohburg an der Donau).

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	21,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Rü

# Exposé - Galerie



Front2



TG

# Exposé - Galerie



Treppe



WC



1

# Exposé - Galerie



2



3

# Exposé - Galerie

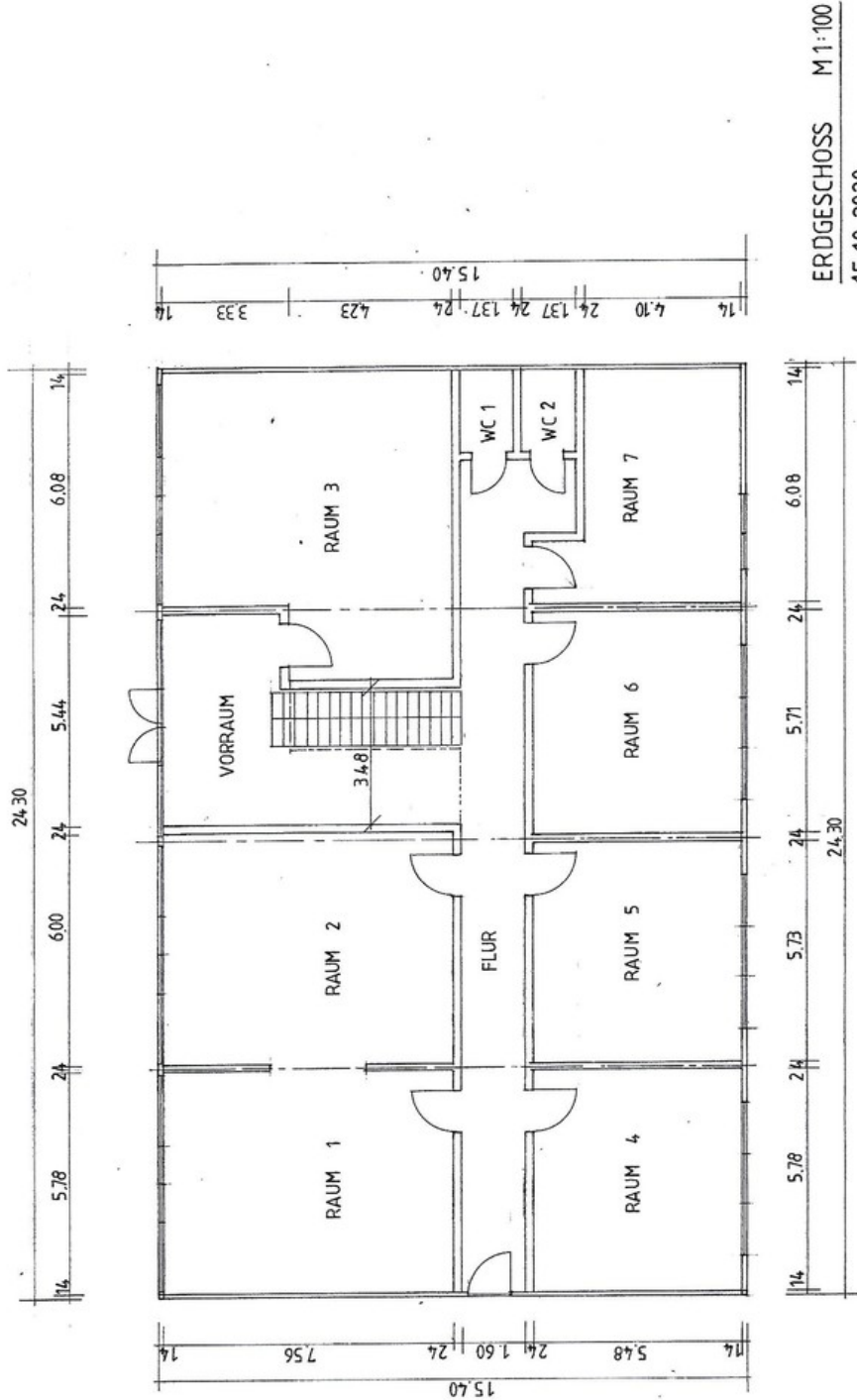


4



5

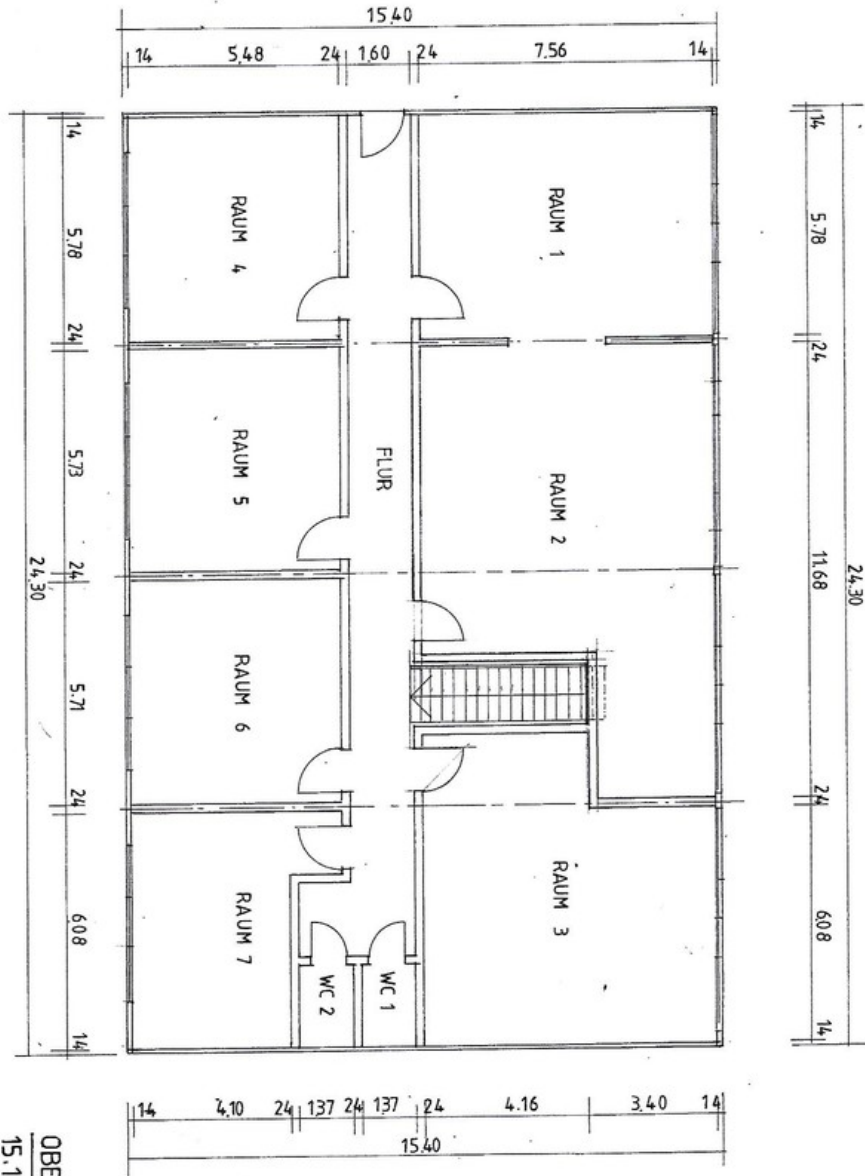
# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS M 1:100  
15.10.2020

EG

# Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS M 1:100  
15.10.2020

OG

# Exposé - Anhänge

1. M2

HIER: NUTZFLÄCHEN ERDGESCHOSS:

$$\text{RAUM 1: } 5,76 * 7,54 = 43,43 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 2: } 5,97 * 7,54 = 45,01 \text{ m}^2$$

$$\text{VORRAUM: } 5,41 * 7,54 - 1,50 * 4,10 - 4,75 * 1,90 = 25,62 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 3: } 6,06 * 7,54 + 4,20 * 1,90 = 53,67 \text{ m}^2$$

$$\text{FLUR: } 21,63 * 1,57 + 1,85 * 1,40 = 36,55 \text{ m}^2$$

$$\text{WC 1: } 1,34 * 2,14 = 2,86 \text{ m}^2$$

$$\text{WC 2: } 1,34 * 2,14 = 2,86 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 4: } 5,46 * 5,76 = 31,45 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 5: } 5,70 * 5,46 = 31,12 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 6: } 5,68 * 5,46 = 31,01 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 7: } 6,06 * 5,46 - 1,35 * 4,50 = 27,01 \text{ m}^2$$

$$\text{GESAMT } 330,59 \text{ m}^2$$

OBERGESCHOSS:

$$\text{RAUM 1: } 5,76 * 7,54 = 43,43 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 2: } 11,65 * 7,54 - 3,80 * 4,40 = 71,12 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 3: } 6,08 * 7,54 + 2,00 * 4,13 = 54,10 \text{ m}^2$$

$$\text{FLUR: } 21,63 * 1,57 + 1,85 * 1,40 = 36,55 \text{ m}^2$$

$$\text{WC 1: } 1,34 * 2,14 = 2,86 \text{ m}^2$$

$$\text{WC 2: } 1,34 * 2,14 = 2,86 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 4: } 5,46 * 5,76 = 31,45 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 5: } 5,70 * 5,46 = 31,12 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 6: } 5,68 * 5,46 = 31,01 \text{ m}^2$$

$$\text{RAUM 7: } 6,06 * 5,46 - 1,35 * 4,50 = 27,01 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt } 331,51 \text{ m}^2$$

GESAMTFLÄCHE EG UND OG 662,10 m<sup>2</sup>