

Exposé

Produktion in Königsbrunn

Gewerbeimmobilie mit Büro, Produktion, Lager - Kauf oder Miete(auch Teilflächen) - 7.5% Rendite



Objekt-Nr. OM-297261

Produktion

Verkauf: **auf Anfrage**

86343 Königsbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	6.365,00 m ²	Etage	1. OG
Etagen	2	Gesamtfläche	3.539,00 m ²
Energieträger	Gas	Garagen	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aufteilbare Gewerbeflächen zur flexiblen Eigennutzung oder Vermietung in Königsbrunn bei Augsburg im Gewerbegebiet Süd. Geeignet für Dienstleister mit reinen Büro- oder Ausstellungsflächen, für Produktionsbetriebe mit Werkstatt und Lagermöglichkeiten, Logistik-, eCommerce- oder Handelsunternehmen mit Palettenlager und eigenem Versand.

Die Kombination dieser Möglichkeiten sucht ihresgleichen im weiträumigen Umland und bietet dem Erwerber einen außergewöhnlichen Nutzwert.

Der 1994 fertig gestellte Nordteil der Gewerbeimmobilie besteht aus einem doppelstöckigem Verwaltungsgebäude mit Produktionsräumen, Lager und Sozialräumen, einer dreigeteilten Produktionshalle mit Sozialräumen sowie einer dreigeteilten Kaltlagerhalle und einer Garage mit drei Stellplätzen.

Flächenaufteilung NORD (Baujahr 1994):

- Bürogebäude/Verwaltung: Gebäudemaß 900 m² - Nutzfläche 785 m²
- Produktion/Werkstatt: Gebäudemaß 820 m² - Nutzfläche 737 m²
- Kaltlagerhalle: Gebäudemaß 438 m² - Nutzfläche 424 m²
- 3fach-Garage: Nutzfläche 66 m²

Gesamt: 2.012 m² Nutzfläche (9.747 m³ umbauter Raum)

Für das Bürogebäude wurde beim Bau bereits eine Aufstockung für ein 2. OG vorgesehen (ca. 390 m² Nutzfläche Ausbaureserve).

2016 erfolgte der Neubau SÜD mit einer Paletten-Lagerhalle mit Technikraum und den vorgelagerten zweigeschossigen Büro- und Ausstellungsflächen.

Flächenaufteilung SÜD (Baujahr 2016):

- Lagerbereich mit Technikraum: 951 m² Nutzfläche
- Büro- und Ausstellungsfläche: 576 m² Nutzfläche

Gesamt: 1.620 m² Gebäudemaß - 1.527 m² Nutzfläche (10.038 m³ umbauter Raum)

Alle Gebäude sind nicht unterkellert.

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt primär über eine Erdgasheizungen (getrennt für Nord- und Südteil) mit Radiatoren. Im Palettenlager Süd sind zwei Gas-Dunkelstrahler installiert. Kalthalle und Garagen sind unbeheizt.

Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 6.365 m².

Ausstattung

- Das gesamte Anwesen befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Büro-, Produktions- und Lagerflächen sind vielseitig nutz- und teilbar
- Glasfaseranschluss für HighSpeed-Internet & Telefonie ist vorhanden
- Umweltfreundlicher Sonnenstrom: Die Photovoltaik-Anlage auf Halle Süd mit 99.75 kWp Leistung kann separat erworben werden (Einnahmen - je nach Eigenverbrauch - ca. 1.000-2.000 € netto p. M. - Einspeisevergütung bis 2036 garantiert)

- Zusätzliche Flächen für eine Erweiterung der PV-Anlage Halle SÜD und Bürogebäude NORD vorhanden (+ ca. 250 kWp)
- Palettenregale können separat erworben werden, ebenso weitere Ausstattungsmerkmale wie z. B. Küchen, Bar, Lounge, Konferenztische, Stühle etc.
- ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- 2 elektrische Rolltore (Produktion und Lagerhalle Süd)
- 1 elektrisches Eingangs-Rolltor mit Funksteuerung
- Erweiterungsmöglichkeit für 2. OG auf Verwaltungsgebäude Nord
- Schließanlage
- 2 Wallboxen (á max. 11 kW) für eFahrzeuge (inkl. Steckdose für bspw. eBike) vorhanden
- Ladeinfrastrukturkonzept vorhanden zum Ausbau der Lademöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden, ggfs. mit Speicherlösung.

Provision

Dieses Objekt wird aktuell provisionsfrei für den Käufer angeboten. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Kaufpreis auf Anfrage (Bonität vorausgesetzt).

Ausstattung

Alle hier gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Es wird keine Gewährleistung für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit übernommen. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und/oder -vermietung bleiben vorbehalten.

Alle Zahlenangaben sind unverbindlich und als Circa-Wert zu verstehen, auch wenn nicht ausdrücklich vermerkt.

Alle abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind beispielhaft und nicht Bestandteil der Immobilie.

Die Energieausweise liegen zur Besichtigung vor.

Ernsthafte Interessenten mit Finanzierungsnachweis erhalten gerne ein ausführliches Exposé.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Lage

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich im Gewerbegebiet Süd in Königsbrunn und ist verkehrsgünstig direkt an der B17 neu gelegen.

Königsbrunn profitiert als Einzugsgebiet mit guter Verkehrsanbindung an Augsburg und München und verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einzelhandel und Naherholungsgebieten.

Seit dem ersten Bauabschnitt im Jahr 1994 ist das Gewerbegebiet Königsbrunn Süd stetig gewachsen. In umliegender Nachbarschaft befinden sich viele kleinere Handwerksbetriebe, Dienstleister, Einkaufsmöglichkeiten und Autowerkstätten. Eine Bushaltestelle ist wenige 100 Meter entfernt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	8,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	75,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Büro/Verwaltung NORD

Exposé - Galerie



Besucherparkplatz



Produktion/Verwaltung NORD

Exposé - Galerie



Produktion NORD



Lagerhalle NORD

Exposé - Galerie



Garagen NORD



Ausstellung/Lagerhalle SÜD

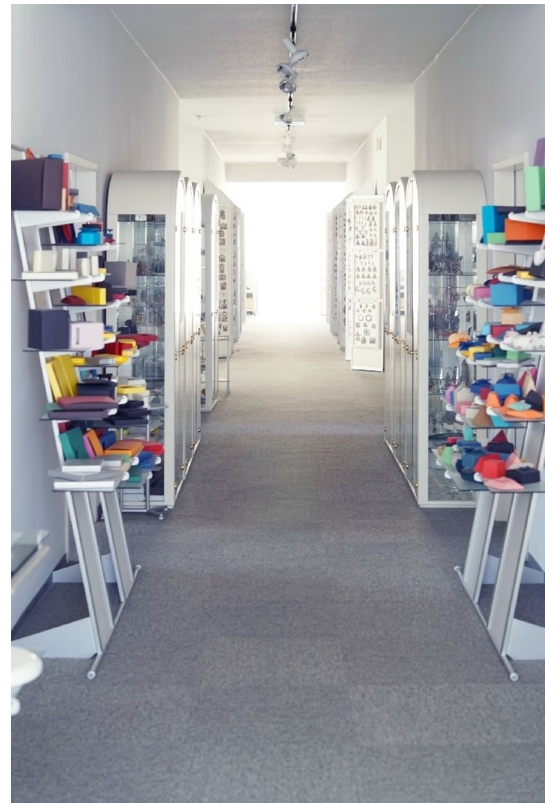
Exposé - Galerie



Sektionaltor Lagerhalle SÜD



Treppenhaus NORD



Flur 1. OG NORD

Exposé - Galerie



Büro 1. OG NORD



Santäranlagen NORD

Exposé - Galerie



Ausstellung SÜD



Konferenzraum 1. OG SÜD

Exposé - Galerie



Lounge 1. OG SÜD



Bar 1. OG SÜD



Bar 1. OG SÜD

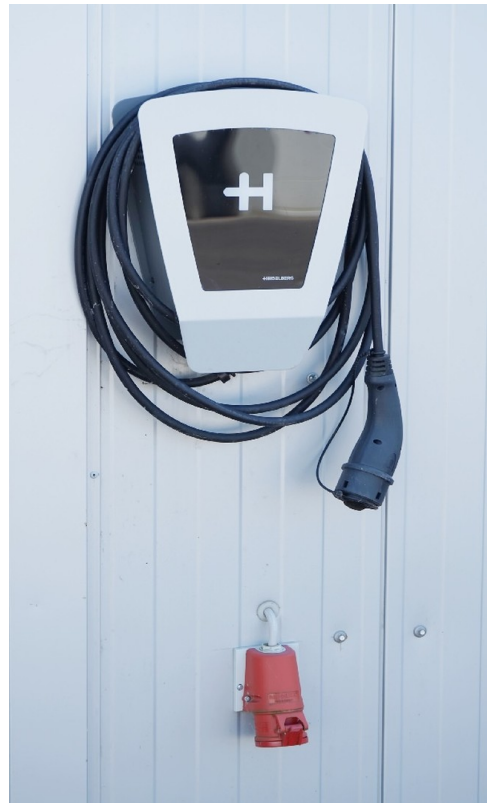
Exposé - Galerie



Lagerhalle SÜD



Sanitäranlagen SÜD



Wallbox SÜD