

Exposé

Produktion in Hengersberg

Produktionshalle mit Büroräumen und bester Verkehrsanbindung



Objekt-Nr. OM-351562

Produktion

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:
Emily Stock
Mobil: 0151 12380070

94491 Hengersberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	5.355,00 m ²	Gesamtfläche	2.889,00 m ²
Etagen	2	Lager- /Prod.fläches	2.422,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gewerbeobjekt wird als Produktions- und Verwaltungsgebäude genutzt. Der Zugang zu den Büroräumlichkeiten liegt auf der Westseite, direkt an der Grundstückszufahrt. Sowohl das Studio als auch die Produktionshalle verfügen über ein großes Rolltor. Diese Räume sind hallenhoch ausgebildet. Außerdem sind 3 weitere Räume mit kleineren Toren versehen (Lager 5, Montagebereich 2, Lager 2).

Auf beiden Etagen sorgt ein mittig verlaufender Flur für die horizontale Erschließung. Auf der Westseite des Gebäudes ist der Verwaltungsbereich angelegt. Die Produktion befindet sich auf der Ostseite. Insgesamt sind 8 Büros vorhanden. Toiletten sind auf beiden Etagen

gegeben. Im Obergeschoss gibt es zudem 2 Besprechungsräume, eine Kantine und 5 Lagerräume.

Durch die Bauweise als Stahlbetonskelett sind Anpassungen im Innenbereich sehr gut möglich. Die vertikale Erschließung ist auf der Ost- und auf der Westseite über Treppen gegeben.

Hinzu kommt ein funktionstüchtiger Lastenaufzug, der zentral gelegen ist. 50 Außenstellplätze runden die Immobilie ab und sorgen für ein ausreichendes Angebot für Personal und Kunden.

Im Grundbuch ist ein Erbbaurecht eingetragen. Nachfolgend die Details:

- Laufzeit: bis 2065 mit der Option zur Verlängerung
- Erbbauzins in Höhe von 8.032,50 € pro Jahr
- Vorteil für den Käufer: niedrigere Kaufkosten

Ausstattung

- 4 Klimaanlage
- Allgemein sehr guter Zustand, da Renovierungen stets durchgeführt wurden:

Heizungstausch: 2015

Fenstertausch: 2019/20, 3fach-Verglasung

Fassadenerneuerung: nachträglich angehängt, Baujahr 2019/20

- 50 Außenstellplätze

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Anfragen können nur bearbeitet werden, wenn wir folgende Angaben von Ihnen haben: Name, Vorname, Anschrift, Telefon-Nº, Mobil-Nº, E-Mail-Adresse.

Sämtliche Objektangaben, Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Es obliegt daher unseren Kunden die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Lage

Die Marktgemeinde Hengersberg liegt im Herzen des Bayerischen Waldes, etwa 10 Kilometer südöstlich von Deggendorf und rund 40 Kilometer von der Dreiflüsse-Stadt Passau entfernt.

Als Teil der Metropolregion Regensburg bietet Hengersberg eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Hengersberg verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die Autobahn A3 (Regensburg–Passau) ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung zu den Wirtschaftszentren in Bayern gewährleistet ist. Die Nähe zur B533 ergänzt die überregionale Erreichbarkeit. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Busverbindungen, sorgen für eine gute Anbindung an Deggendorf und weitere Nachbargemeinden. Der nächstgelegene Flughafen ist München und ca. 1 Stunde entfernt.

In Hengersberg sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie kleinere Fachgeschäfte gegeben. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung machen Hengersberg zu einem lebenswerten Standort – sowohl für Familien als auch für Arbeitnehmer. Der Nationalpark Bayerischer Wald und der Donau-Radweg befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten für Naturfreunde.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	19,60 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	23,90 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Draufsicht 1

Exposé - Galerie



Draufsicht 2

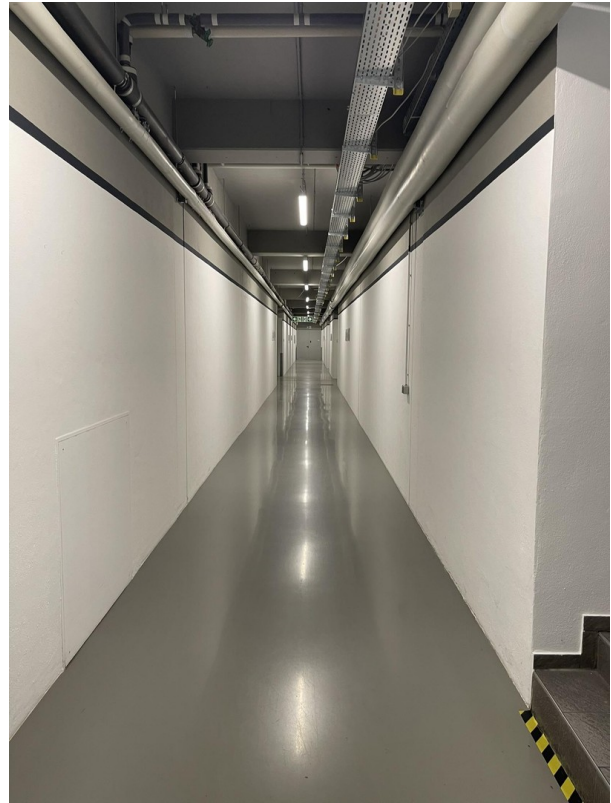


Ansicht Ecke Süd

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur Erdgeschoss



Große Produktionshalle

Exposé - Galerie



Rolltor Produktionshalle



Kantine

Exposé - Galerie



OG Lager 2



OG Lager 3

Exposé - Galerie



Zugang Lastenaufzug



Besprechungsraum 2: Studio

Exposé - Galerie



Studio

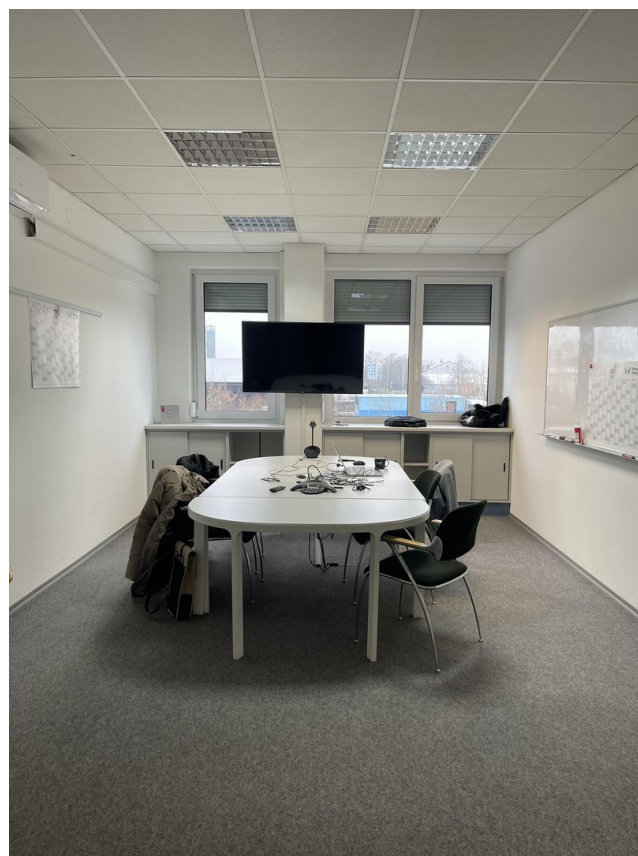


Büro 3

Exposé - Galerie



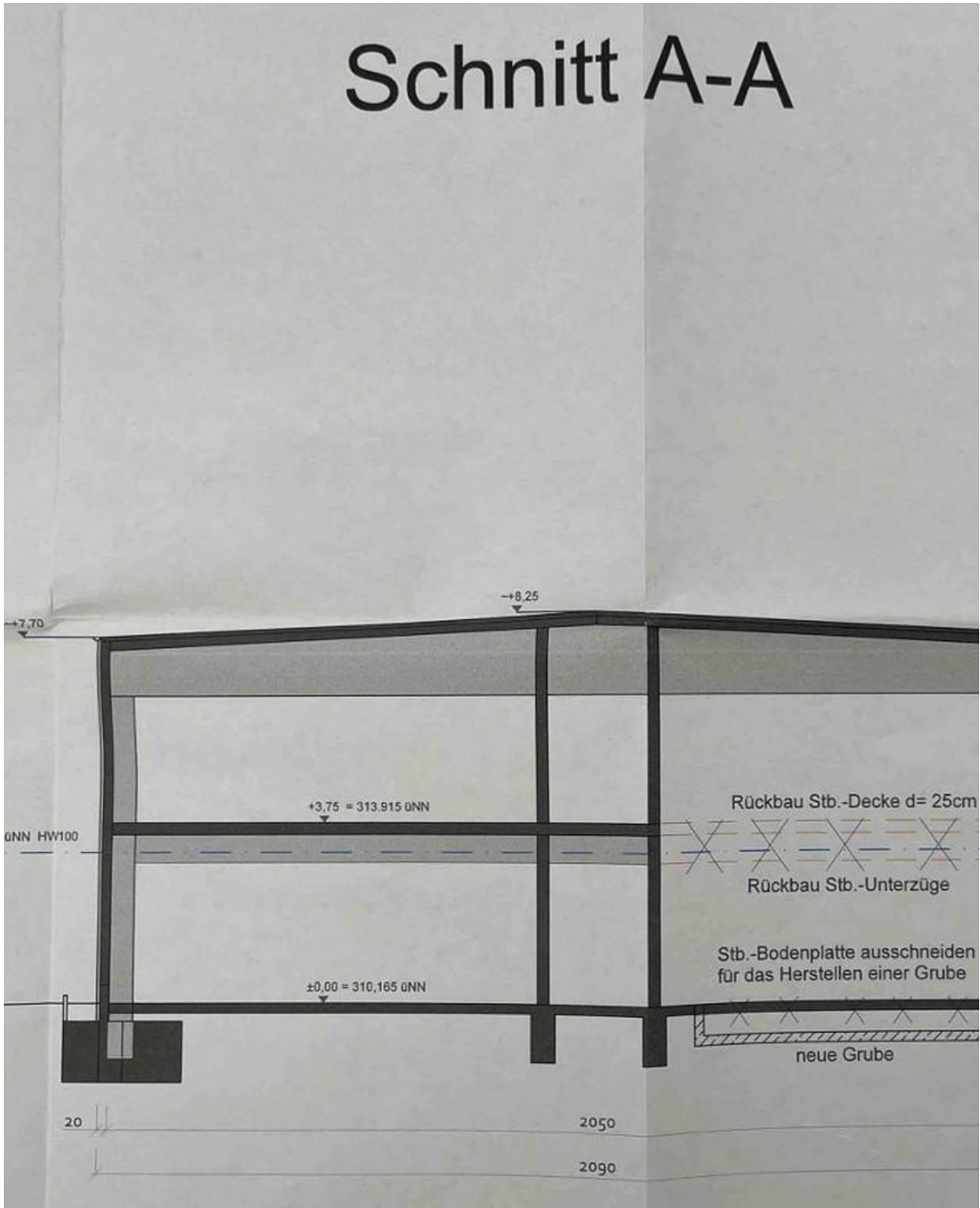
Chefbüro



Besprechungsraum

Exposé - Grundrisse

Schnitt A-A

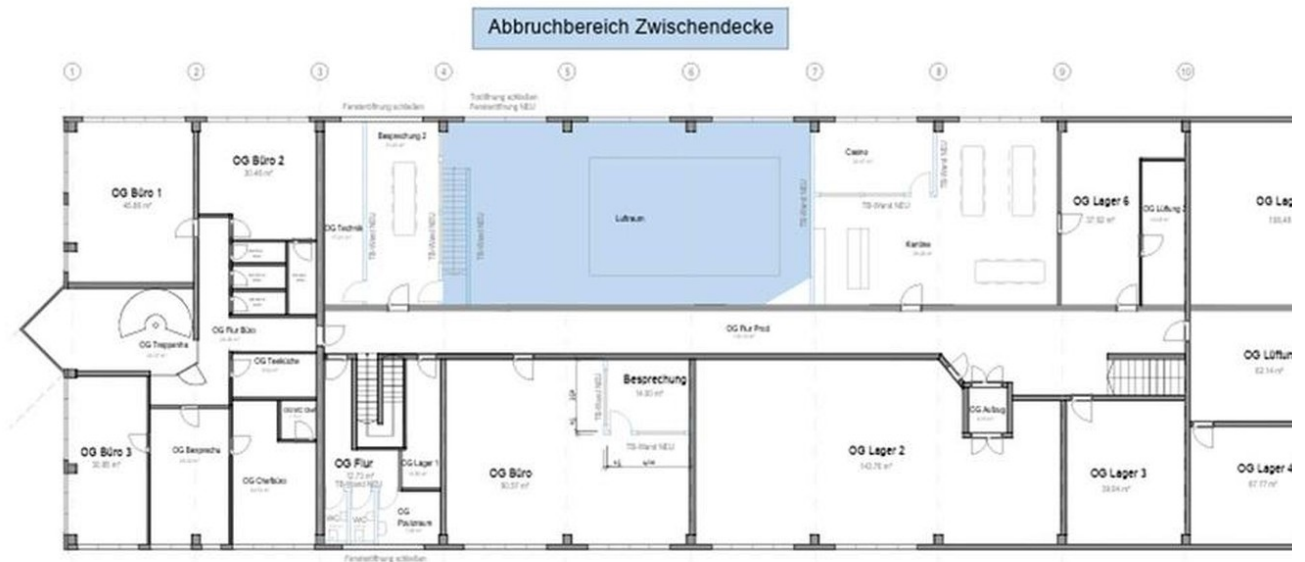


Gebäudeschnitt

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss