

# Exposé

## Halle in Großmehring

**++ Provisionsfrei ++ Renditeobjekt - Zwei  
Gewerbeinheiten mit Wohnung**



Objekt-Nr. OM-407940

**Halle**

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Team 1516 Immobilien

Gewerbeweg 4  
85098 Großmehring  
Bayern  
Deutschland

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Baujahr           | 2015              |
| Grundstücksfläche | 850,00 m²         |
| Energieträger     | Gas               |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung |

|              |                |
|--------------|----------------|
| Zustand      | gepflegt       |
| Gesamtfläche | 327,00 m²      |
| Garagen      | 2              |
| Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie umfasst im wesentlichen drei Einheiten. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und eine darüber-liegende Dachgeschosswohnung.

### Einheit 1 – KFZ-Autohandel mit Büro und Lager

Die erste Gewerbeeinheit wird derzeit als KFZ-Autohandel bzw. Gebrauchtwagenhandel genutzt. Die Innen-Fläche bietet ausreichend Platz für Hebebühne und die Hoffläche Platz für Fahrzeuge, ergänzt durch ein praktisches Büro, ein kleines separates Kleinteileteillager sowie eine Gästetoilette mit Dusche. Über eine Wendeltreppe erreicht man einen gemütlichen Pausenraum im Obergeschoss. Diese Einheit ist ideal für KFZ, Handwerk oder technische Dienstleistung geeignet.

### Einheit 2 – Büro mit Garage / Lagerfläche

Die zweite Einheit umfasst ein helles Büro mit mehreren Arbeitsplätzen und vielen Fensterflächen in Süd und West-Ausrichtung. Angeschlossen ist eine Garage, die derzeit als Lager genutzt wird, und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – etwa für Verwaltung, Agentur oder Gewerbebetrieb mit Lagerbedarf. Die gepflegte Ausstattung und die gute Belichtung schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Büroeinheit unterliegt bestimmten Sicherheitsanforderungen, die eine Veröffentlichung von Bildern ausschließen. Eine persönliche Besichtigung ist jedoch jederzeit möglich.

### Einheit 3 – Dachgeschosswohnung mit Südausrichtung

Die ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnung im Dachgeschoss verfügt über einen offenen Wohn- und Küchenbereich im Flur, ein funktionales Badezimmer sowie zwei Schlafzimmer und ein separates Wohnzimmer. Die Räume sind freundlich gestaltet, mit Heizkörpern und Dachfenstern für ein angenehmes Wohnklima. Dank der Südausrichtung wirkt die Wohnung lichtdurchflutet und einladend. Der Zugang erfolgt über eine eigene Außentreppe.

Der zum Objekt gehörige Bebauungsplan ist auf der Webpräsenz der Gemeinde Großmehring "Mischgebiet am Gewerbegebiet" zu finden. Diese dort hinterlegten Informationen erfolgt ohne Gewähr und sollte vom Interessenten eigenständig bei den zuständigen Stellen geprüft werden.

## Ausstattung

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie:

### Grundstück

- Gesamtfläche von ca. 850 m<sup>2</sup>
- Teilweise gepflastert / geschottert
- rückseits eingezäunt
- Zufahrt über eine Längsseite Straßenseitig möglich

### Gewerbemischeinheit (ca. 15m x 15m)

- ca. 327 m<sup>2</sup> Fläche, Garagenrolltore
- DG Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup>
- Starkstrom, diverse Sicherheitskameras

Gebäudezustand: Gepflegt, laufend instandgehalten

Bauweise: Massivbau mit solider Gewerbeausstattung

Bodenbeläge: Fliesen, Industrieboden, Industriet Teppich (Büro) und Laminat (Wohnung)

Heizung: Zentrale Gasheizung mit Heizkörpern

Sanitär: WC und Dusche in der Gewerbeeinheit, separates Bad in der Wohnung

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils Dachfenster

Zugang: Separate Eingänge für alle Einheiten, Außentreppe zur Wohnung

Außenflächen: Stellplätze direkt am Gebäude, teils befestigte Hoffläche

Technik: Stromanschlüsse in allen Einheiten, Netzwerk- und Telefonanschlüsse vorhanden

Besonderheiten: Flexible Nutzungsmöglichkeiten, Kombination aus Arbeiten und Wohnen, solide Mieterstruktur

Energieausweis für Mischgebäude.

Als Basis für die Energieangaben wurde vom Eigentümer und dessen Architekten mitgeteilt, dass die Ausbaustufen der Büroanteile "wohnbereichsähnlich" ist und somit der wohnbereichsähnliche Anteil mehr als 50% beträgt. Entsprechend ergeben sich die Angaben zur Energie wie folgt:

Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Heizungsart: Gas-Heizung, Energieträger: Flüssiggas Strom-Mix, Energieeffizienzklasse: B, Endenergiebedarf: 73,04 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Baujahr: 2015

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie ist vermietet (ungekündigte Mietverträge) und steht ab sofort zum Verkauf. Interessenten können in Absprache mit den Maklern von 1516 Immobilien flexible Besichtigungstermine vereinbaren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Besichtigungen des Objekts nur nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines unserer Immobilienmakler durchgeführt werden können. Es ist nicht gestattet, das Objekt eigenständig oder ohne Erlaubnis zu betreten oder zu besichtigen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass im Verkaufsprozess lediglich die schriftlich getätigten Informationen Gültigkeit haben und mündlich erteilte Auskünfte keine Rechtsansprüche begründen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen zu dürfen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Gewerbeweg 4 in Großmehring, im Landkreis Eichstätt – unmittelbar östlich von Ingolstadt. Durch die Nähe zu Ingolstadt (ca. 8 km), München (ca. 80 km) und Nürnberg (ca. 90 km) liegt der Standort zentral im wirtschaftsstarken Dreieck Bayerns. Über die Bundesstraße B16 sowie die nahegelegene A9 bestehen hervorragende Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

Der Standort profitiert von der Nähe zu namhaften Arbeitgebern, insbesondere aus der Automobil- und Zuliefererindustrie. Großmehring selbst bietet ein gewachsenes Umfeld mit guten Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen. Die Mikrolage im Gewerbegebiet ist geprägt von gepflegten Nachbarbetrieben, großzügigen Grundstücken und guter Erreichbarkeit – ideal für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf Strom | 19,06 kWh/(m²a) |
| Endenergiebedarf Wärme | 53,98 kWh/(m²a) |

## Exposé - Galerie



Ansicht Südost



# Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Auto-Service mit Büro

# Exposé - Galerie



Auto-Service Hallentor



Wohnung OG Bad



# Exposé - Galerie



Wohnung OG Dusche



Wohnung OG Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnung OG Essen



Wohnung OG Kind



# Exposé - Galerie



Wohnung OG Küche



Wohnung OG Schlafen

# Exposé - Galerie



Ansicht Südwest



Wohnung OG Wohnen 1



# Exposé - Galerie



Wohnung OG Wohnen 2

## Endenergiebedarf nach eingesetzten Energieträgern

### Jahres-Endenergiebedarf (absolut)

### Jahres-Endenergiebedarf bezogen auf

die Gebäudenutzfläche  $A_N$   
(für Wohngebäude)

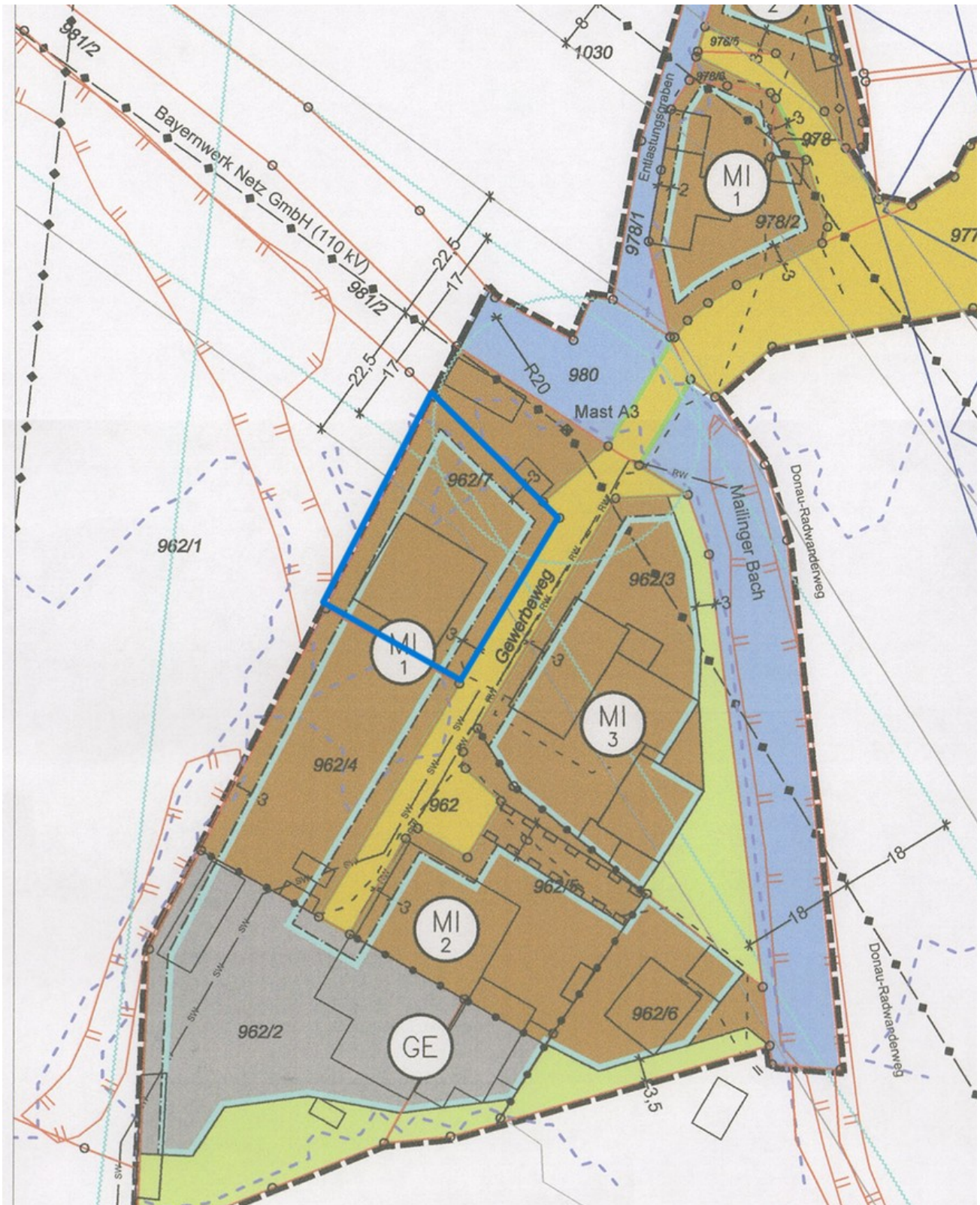
die Wohnfläche  
(für Wohngebäude, die Angabe ist freigestellt)

das beheizte Gebäudevolumen  
(für Nicht-Wohngebäude)

| Energieträger 1          | Energieträger 2 |
|--------------------------|-----------------|
| Flüssiggas               | Strom-Mix       |
| 17642 kWh                | 5734            |
| 53,98 kWh/m <sup>2</sup> | 17,54 k         |
| - kWh/m <sup>2</sup>     | - k             |
| 17,27 kWh/m <sup>3</sup> | 5,61 k          |



# Exposé - Grundrisse



Gewerbegebiet

# Exposé - Grundrisse

