

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice
Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG
www.vr-obm.de

Moderne Gewerbeimmobilie mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen in Neuhausen



KeFeBe20260819

94560 Offenberg / Neuhausen
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Hallen/Lager/Produktion
Objekttyp	Produktion
PLZ	94560
Ort	Offenberg / Neuhausen
Nutzfläche	ca. 1.627 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.711 m ²
Bürofläche	ca. 506 m ²
Lagerfläche	ca. 1.121 m ²
Grundstücksgröße	ca. 3.054 m ²
Sonstige Fläche	ca. 84 m ²
Kaufpreis	1.200.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Baujahr	2013
Zustand	neuwertig
Befeuerung	Gas
Boden	Estrich, Fliesen, Teppichboden
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplatzart	Stellplätze im Freien
Räume veränderbar	Ja
Unterkellert	Nein
Ansprechpartner	Frau Kerstin Feldmeier Bavarian Property Immobilienservice Stadtgraben 46 94315 Straubing Tel.: 09421 847040 Mobil: 0176 40075441 Fax: 09421 847049 E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes Büro- und Produktionsanwesen im Gewerbegebiet Neuhausen-West in Offenberg. Das im Jahr 2013 errichtete Gebäude verbindet großzügige Produktions- und Lagerflächen mit einem repräsentativen, zweigeschossigen Bürotrakt und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen aus Produktion, Handwerk, Lager und Verwaltung.

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 1.711 m². Davon entfallen ca. 506 m² auf den Bürotrakt, ca. 1.121 m² auf die Hallenflächen sowie weitere ca. 84 m² auf einen überdachten Außenbereich. Ergänzt wird das Flächenangebot durch insgesamt 24 Außenstellplätze.

Der Bürobereich erstreckt sich über zwei Geschosse. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem ein großzügiger Foyer- und Ausstellungsbereich, Besprechungsräume, Sanitärbereiche sowie weitere Büro- und Nebenflächen. Das Obergeschoss verfügt über Büro- und Besprechungsräume, eine Küche, einen Serverraum sowie eine Galerie. Die moderne Gestaltung mit großzügigen Fensterflächen schafft ein ansprechendes und professionelles Arbeitsumfeld.

Der Hallenbereich bietet weitläufige Lager-, Produktions- und Arbeitsflächen und ist durch Sektionaltore gut zugänglich. Ergänzend stehen unter anderem ein Personalraum mit Küche sowie separate Sanitärbereiche zur Verfügung. Der Hallenboden ist als Estrich mit Oberflächenvergütung ausgeführt.

Zur technischen Ausstattung gehören eine Gasheizung sowie Fußbodenheizung und -kühlung. Die befestigten Zufahrts- und Außenbereiche sowie die vorhandenen Stellplätze ergänzen die gewerbliche Infrastruktur.

Das Objekt befindet sich auf einem ca. 3.054 m² großen Erbbaugrundstück. Das Erbbaurecht läuft bis zum 02.06.2104. Der indexierte Erbbauzins beläuft sich derzeit auf rund 6.073 € jährlich.

Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich im Ortsteil Neuhausen der Gemeinde Offenberg, im Landkreis Deggendorf. Der Standort liegt im Gewerbegebiet Neuhausen-West am westlichen Ortsrand von Neuhausen und verbindet eine gewerblich geprägte Umgebung mit einer guten überregionalen Verkehrsanbindung.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die schnelle Anbindung an die Autobahn A3. Die Anschlussstelle Metten ist in nur ca. 1,8 km Fahrstrecke erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Regensburg und Passau. Die Stadt Deggendorf liegt ebenfalls in kurzer Entfernung. Der Bahnhof Plattling mit Anschluss an den Fernverkehr ist ca. 9 km entfernt.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort erreichbar. Die Bushaltestelle „Neuhausen Fußballplatz“ befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Das ca. 3.054 m² große Grundstück verfügt über eine weitgehend ebene und zweckmäßige Grundstücksform. Die Erschließung bzw. Zufahrt erfolgt über die Fritz-Schäffer-Straße. Das direkte Umfeld wird durch weitere gewerbliche Nutzung, den östlich angrenzenden Sportplatz sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Ausstattung

Das Büro- und Produktionsanwesen verfügt unter anderem über folgende Ausstattungsmerkmale:

- ca. 1.711 m² Gesamtnutzfläche
- davon ca. 506 m² Büroflächen
- ca. 1.121 m² Produktions- und Lagerflächen
- ca. 84 m² überdachte Fläche
- großzügiger Foyer- und Ausstellungsbereich
- Büro-, Besprechungs- und Aufenthaltsräume
- Küche bzw. Personalküche
- Serverraum
- separate Sanitärbereiche
- Sektionaltore im Hallenbereich
- Hallenboden aus Estrich mit Oberflächenvergütung

- Gasheizung
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Metallfenster mit Isolierverglasung im Bürobereich
- 24 Außenstellplätze
- befestigte Zufahrts- und Außenflächen
- ca. 3.054 m² großes Erbbaugrundstück
- Baujahr 2013

Hinweise zum Objekt

Das Grundstück wird nicht mitveräußert. Gegenstand des Verkaufs ist das Erbbaurecht einschließlich der darauf errichteten baulichen Anlagen. Das Erbbaurecht besteht bis zum 02.06.2104. Der indexierte Erbbauzins beträgt derzeit ca. 6.073 € jährlich.

Zu beachten ist außerdem, dass das Anwesen hinsichtlich einzelner Ver- und Entsorgungseinrichtungen derzeit nicht vollständig unabhängig vom benachbarten Grundstück ist. Es verlaufen insbesondere Versorgungen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas teilweise über das Nachbargrundstück. Im Rahmen einer eigenständigen Nutzung kann daher die Herstellung einer unabhängigen Versorgung bzw. eine entsprechende dingliche Sicherung von Leitungsrechten erforderlich werden.

Das Grundstück befindet sich laut vorliegendem Verkehrswertgutachten vollständig innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Maßgeblich sind die hierfür geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

Objekttitel

Moderne Gewerbeimmobilie mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen in Neuhausen

Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421 847040

Fax.: 09421 847049

Mobil: 0176 40075441

E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisiionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen. Diese finden Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de