Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

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

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial



KeFeJa20260902

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Sonstige
Objekttyp	Gewerbeanwesen
PLZ	94315
Ort	Straubing
Nutzfläche	ca. 1.043,68 m^2
Gesamtfläche	ca. 1.148,19 m^2
Grundstücksgröße	ca. 6.052 m^2
Kellerfläche	ca. 104,51 m^2
Sonstige Fläche	ca. 92,36 m^2
Gewerbefläche	951,32
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Kaufpreis Exposé	2.950.000,00 €

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 eine hochwertig errichtete Gewerbeimmobilie auf einem ca. 6.052 m² großen Grundstück in einem etablierten Gewerbegebiet von Straubing. Das ursprünglich durch die öffentliche Hand errichtete Gebäude zeichnet sich durch seine besonders solide Massivbauweise, eine hochwertige Bausubstanz und eine durchdachte, vielseitig nutzbare Raumaufteilung aus.

Das freistehende Gebäude wurde 1990 errichtet und verfügt über ca. 951,32 m² Nutzfläche im Erd- und Obergeschoss. Hinzu kommen ca. 104,51 m² Kellerfläche sowie ein separates Nebengebäude mit ca. 92,36 m² Nutzfläche. Insgesamt stehen somit rund 1.148 m² zur Verfügung.

Das Erdgeschoss bietet auf ca. 476 m² großzügige Lager- und Werkstattflächen mit einer Deckenhöhe von ca. 2,90 m. Ergänzt wird das Raumangebot durch Schulungs- und Ausstellungsräume, separate Werkstattbereiche, einen Serverraum sowie verschiedene Neben- und Sanitärräume.

Das Obergeschoss bietet auf ca. 474 m² insgesamt 14 gut geschnittene Büroräume unterschiedlicher Größe, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Einzel- und Teamarbeitsplätze eröffnen. Ein großzügiger, ca. 67 m² großer Aufenthaltsraum mit Küche sowie weitere Sanitär- und Nebenräume vervollständigen das Raumangebot.

Eine Besonderheit stellt die Teilunterkellerung in Form eines ehemaligen Luftschutzbunkers dar. Die ca. 104,51 m² verteilen sich auf vier Räume, die sich beispielsweise als Lager- oder Archivflächen nutzen lassen.

Das ebenfalls in Massivbauweise errichtete Nebengebäude umfasst neben einer Doppelgarage ein separates Kleingerätelager, einen explosionsgeschützten Lagerraum, einen weiteren Lagerraum für Paletten und Materialien sowie einen überdachten Fahrrad- und Lagerbereich.

Die großzügigen, überwiegend befestigten und schwerlastgeeigneten Außenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, auch für größere Fahrzeuge und betriebliche Anlieferungen. Die ca. 3.752 m² große, bislang unbebaute Teilfläche bietet zudem Potenzial für eine gewerbliche Bebauung oder Erweiterung, vorbehaltlich der geltenden baurechtlichen Vorgaben.

Das Gewerbeanwesen wird derzeit noch vom Eigentümer selbst genutzt und kann nach Absprache freigestellt übergeben werden.

Für die Vermietung von 25 Pkw-Stellplätzen sowie für den Betrieb einer

Funkübertragungsanlage bestehen separate Mietverträge. Hieraus werden derzeit monatliche Nettomieteinnahmen von insgesamt 1.015,11 € erzielt.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Unternehmen, die einen repräsentativen, hochwertig errichteten Standort mit großzügigen Betriebsflächen und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Lage

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in Straubing-Ost, innerhalb eines etablierten Gewerbegebiets mit einer gewachsenen Struktur aus unterschiedlichen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben.

Der Standort zeichnet sich insbesondere durch seine gute Verkehrsanbindung aus. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B 20 und B 8 sowie die Autobahn A 3 besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Damit ist die Immobilie sowohl für Mitarbeiter und Kunden als auch für Lieferanten und den betrieblichen Warenverkehr gut erreichbar.

Die Straubinger Innenstadt liegt nur ca. 3 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Bushaltestelle in der Umgebung gegeben.

Straubing zählt zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten Niederbayerns und bietet mit seiner vielfältigen Unternehmenslandschaft attraktive Rahmenbedingungen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Die Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, etabliertem Gewerbeumfeld und großzügigen Grundstücksflächen macht diesen Standort besonders interessant für Unternehmen mit vielseitigen betrieblichen Anforderungen und langfristigen Entwicklungsperspektiven.

Ausstattung

Das im Jahr 1990 in Massivbauweise errichtete Gewerbegebäude präsentiert sich mit einer charakteristischen Klinkerfassade und einer funktionalen, auf unterschiedliche gewerbliche Nutzungen ausgerichteten Gebäudestruktur.

Gebäude und Raumaufteilung:

- ca. 476 m² Nutzfläche im Erdgeschoss
- ca. 474 m² Nutzfläche im 1. Obergeschoss
- ca. 104 m² zusätzliche Kellerfläche
- ca. 92 m² Nutzfläche im separaten Nebengebäude
- insgesamt ca. 1.148 m² Nutzfläche
- Erdgeschoss mit Lager-, Werkstatt-, Ausstellungs- und Schulungsräumen
- Obergeschoss mit 14 Büroräumen unterschiedlicher Größe
- Großzügiger Aufenthaltsraum mit Küche
- Serverraum sowie weitere Lager- und Nebenräume
- Sanitäranlagen mit WC- und Duschmöglichkeiten
- Separates Nebengebäude mit Doppelgarage und weiteren Lagerflächen

Bauweise und technische Ausstattung:
- Baujahr 1990
- massive Bauweise mit zweischaligem Mauerwerk und Innendämmung
- Klinkerfassade
- Flachdach mit geringer Dachneigung
- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, im 1. Obergeschoss und im Treppenhaus mit Jalousien
- Gaszentralheizung, erneuert im November 2020
- umfangreiche Elektro-, Telefon- und Netzwerkanschlüsse
- Starkstromanschluss bis 63 A in mehreren Räumen des Erdgeschosses und dem Nebengebäude (erweiterbar bis 100 A bzw. 125 A)
- Alarmanlage und Blitzschutz

Grundstück und Außenanlagen:
- ca. 6.052 m² Gesamtgrundstücksfläche
- großzügige, überwiegend befestigte und schwerlastgeeignete Außen- und Verkehrsflächen
- zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten, auch für größere Fahrzeuge
- Flächen für Lagerung und betriebliche Nutzung
- Außenbeleuchtung
- Grundstückseinfriedung
- ca. 3.752 m² unbebaute Teilfläche mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial

Auf dem Dach des Hauptgebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage, die im Eigentum eines Dritten steht und daher nicht Bestandteil des Verkaufs ist. Die bereits vorhandene Verkabelung und technische Infrastruktur könnten künftig für die Installation einer eigenen Photovoltaikanlage genutzt werden. Alternativ besteht möglicherweise die Option, die bestehende Anlage direkt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben. Die jeweiligen Möglichkeiten und Konditionen wären im

Einzelfall zu klären.

Objekttitel

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial

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 provisionspflichtig 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