



# Exposé

## **Objekt: HELO Am Schwalbanger 48 in 86633 Neuburg/ Donau.** (24.07)

- ❖ Gesamter Grund: ca. 4720m<sup>2</sup> (unbebaut ca. 3420m<sup>2</sup>) Grünflächen und ca. 33 eigene Parkplätze. geteert oder auf Rasensteinen. Eckgrundstück, Zufahrt von 2 ganzen Seiten möglich. Zusätzliche öffentliche Parkplätze, da kaum Parkverbot, in den Nebenstraßen besteht. Das Grundstück befindet sich direkt an der Hauptstraße eines Gewerbegebietes. Der zusätzliche Bau eines Privat- Hauses/ Wohnung, für den Nutzer wäre denkbar!
- ❖ Gebäude: Freitragende Stahlhalle - Doppelgiebel (2x16) 32m x 40m + Nb.Raum = **1300m<sup>2</sup>**  
Gebaut 1965 von Firma „Westfälischen – Hallenbau“ Littfeld/ Siegen.  
Die Stahlhalle selbst, könnte man umbauen oder erweitern, möglich wäre ein Vergrößern durch Anbau nach hinten und Seite um 1120m<sup>2</sup> auf ca. 2400m<sup>2</sup>!  
Freistehenden Ytong- Wände sowie die untergehängte isolierte Zwischendecke, lassen sich relativ leicht entfernen, Ausnahme der Lagerblock 124m<sup>2</sup> aus KsSt mit Betondecke.  
Firsthöhe der Halle 5,70m, Traufenhöhe 3,50m, lichte Höhe 3,30m (Binder-Unterkante). Die Innenhöhe könnte, durch Neubedachung mit ISO-Dachpaneelen, vergrößert werden!  
Ein Aufbringen von Solarzellen auf die sonst freistehende nach Nord/Süd ausgerichtete Halle wäre empfehlenswert und lukrativ!  
Stahl- Stützen, -Binder, -Pfetten, -Dachverband sind in gutem Zustand, da mehrfach lackiert.  
Außenwände: Mauerwerk 22cm Ytong, verputzt, teilweise mit Industriefernstern versehen.
- ❖ In den letzten Jahren wurde bereits wie folgt saniert:  
Nordseite: (2009) sämtliche Fenster der Nord- u. Westseite mit neuen Fensterblechen, Kunststoffrahmen und Thermoscheiben (kW 1.1) eingebaut. (2010) Neue Automatiktür.  
Ost- und Westseite: (2011/13) mit verzinktem beschichtetem Fassadenblech RAL 9006 18/76 Welle verkleidet. Aufbau: Holzunterkonstruktion mit Ausgleichsprofilen, Abschlussverblechung, Mittelkonsolen, 4cm Mineralwolle zur Wärmedämmung, neue Fensterrahmen-Einfassungen sowie Überholung Dachrinnen, Erneuerung der Regenfallrohre.  
Keller- Gasheizung: (2005) Kamin innen u. außen saniert. WW-Heizung modernisiert, drei Heizkreise, alle Radiatoren mit Thermostaten versehen. (2011) neuer Heizkessel eingebaut umgestellt auf Gasheizung. Alle Teile der Ölheizung, wie Brenner/ Öltank überholt gesäubert und bei Bedarf jederzeit wieder einsetzbar! Modernisierung: der neueste Fernwärmeanschluss, der Stadt ist bis in den Keller verlegt und kann angeschlossen werden!  
Unterkellerung: (63m<sup>2</sup>) Heizung u. Nebenraum mit freistehendem 30.000 Liter Öltank.
- ❖ Da früher Leuchten- Fertigungsbetrieb, großzügig verlegte Stromanlage, Pressluft u. Wasserleitung, Gullys in 2/3 des Hauses, 24m<sup>2</sup> Personalraum mit Terrasse (jetzt zu 1/2, Büro des Untermieters), Wasch- Umkleideräume, WC, für größere Personalstärke ausgelegt.
- ❖ Das neue Glasfaserkabel ist ebenfalls bereits bis in den Heizungskeller verlegt!

- ❖ Zentrale „1A“ Lage: Neuburg an der Donau. „Am Schwalbanger 48/ Ecke: Amberg Str.“ Gelegen an der innerstädtischen Hauptverbindungsstraße (Westen/ Osten), in einem Gewerbegebiet, umgeben von mehreren großen neuen Wohnbezirken u. Firmen  
Gute Geschäftslage, direkt im Neuburger z.Zt. attraktiven, boomenden Baugebiet dem „Goldanger“! In 50 m Kreisel, Zusammentreffen der stark frequentierten Straßen: Am Schwalbanger, Längenmühlweg, Franz-Boecker-Straße, St.-Andreas-Straße.  
Direkte Anbindung an die etwa 800 Meter entfernte Umgehungsstraße (B16/ Ingolstadt/ Donauwörth) bzw. ca. 700 Meter zur Augsburgerstraße.
- ❖ Nachbar gegenüber: Autohaus- Prüller (VW-Audi), neuer großer EDEKA- Markt (2022)  
Zur Linken: Prüller LIVING- Apartments, TÜV-ND, zur Rechten: Straßenmeisterei.  
In etwa 80 m Entfernung: Penny-Markt, Kinopalast, Café, Sport Dünstl, Chinarestaurant, Friseur, Citroen, Schuh Herrmann, Sparkasse, Fitnesscenter, Nettomarkt, Biomarkt, Ted-Markt, Jobcenter, Seniorenheim, Postbank. (Fast ausnahmslos in Neubauten)  
Im gleichen Viertel (100m): Ford-Bacher, Skoda-B16, Bößhenz- Stahlbau, Lackierereien.  
In etwa 200 m Entfernung: BMW-Hofmann, Mercedes- Praunsmändtl. (siehe Luftbild!)
- ❖ Die Situation z.Zt.  
Die Halle ist derzeit an die Firma EXPERT- HELO vermietet, die bis Ende 2025 räumt.  
Ein neuer Mieter steht nach Renovierungsarbeiten für einen 10 Jahres- Abschluss bereit!  
Der Außenbereich: Hier sind 560m<sup>2</sup> Grund z.Zt. an eine Auto- Firma verpachtet,  
Die Firma möchte bleiben, u. pachtet gerne länger und mehr!  
(Da noch etwa 2300m<sup>2</sup> brachliegende Wiese frei sind, wäre das kein Problem.)
- ❖ Übernahmetermin des ganzen Objekts ist ab **2025** möglich.
- ❖ Die jetzt üblichen Mieteinnahmen mit einer 2 jährlichen Erhöhung von 3% ergeben:  
nach **40 Jahren 4,0 Mill.€**; 30 Jahren 2,7 Mill.€; 26 Jahren 2,4 Mill.€ (ohne MwSt.)  
Der Mieterlös ließe sich durch Erweiterung des Autoverkaufsplatzes noch steigern!
- ❖ Die Steigerung des Bodenrichtwertes, lag in den letzten 10 Jahren bei etwa 50%!
- ❖ Eine Vermittlungsprovision (6%) fällt bis jetzt nicht an!

Modalitäten: 1/3 bei Abschluss, 2/3 bei Übergabe.

Wir bitten um ein entsprechendes Kaufangebot für das Projekt!

Grund der Veränderung: Alter der jetzigen Inhaber/ Mieter, sowie fehlende Nachfolger.

Eigentümer der Immobilie: ist die Firma „LoGo - Verwaltung GmbH & Co. KG.“

Ansprechpartner: L.Gerhard sen. Tel: 08431-8265 oder H.Gerhard jun. 08431-67733.

Um Rückgabe der Unterlagen, bei nicht Zustandekommen eines Abschlusses wird gebeten.

Anlagen: