

IMMOBILIENEXPOSÉ

Memminger Straße 15 · 87746 Erkheim · Unterallgäu

**Exklusives Wohn- & Gewerbeanwesen mit Produktionshalle,
38 kWp PV-Anlage, eigenem Brunnen und Pachtparkplatz**

1.550.000 € Keine Käuferprovision · Sofort verfügbar



Luftaufnahme – Wohnhaus, Garten und Produktionshalle mit 38 kWp PV-Anlage

ECKDATEN AUF EINEN BLICK

Grundstück (Eigengrund): 1.399 m²

Pachtparkplatz (angrenzend): ca. 560 m²

Wohnfläche EFH (nach WoFIV): 143,12 m²

Nutzfläche EFH (nach DIN 277): 145,44 m²

Halle Nutzfläche: 662,17 m²

PV-Anlage: 38,04 kWp

Baujahr Wohnhaus: 1995

Baujahr Produktionshalle: 1992

Hallenerweiterung + Wohnhausvergrößerung: 2015

Heizung: Ölheizung (Wohnhaus + Halle, je separat) / vorbereitet für eine Grundwasserwärmepumpe

Internet: Glasfaseranschluss vorhanden

Käuferprovision: keine

Verfügbar: ab sofort

LAGE & GESAMTÜBERSICHT

Diese Immobilie befindet sich in der zentral gelegenen Marktgemeinde Erkheim im Unterallgäu – ein Ort, der für Lebensqualität, Naturverbundenheit und Familienfreundlichkeit steht. Hier genießen Sie die perfekte Mischung aus dörflicher Idylle und moderner Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Metzgerei, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Der Ort verfügt über eine moderne Kindertagesstätte mit Krippe und Kindergarten sowie eine Grund- und Mittelschule direkt im Gemeindegebiet. Zahlreiche Freizeitangebote – vom örtlichen Freibad über vielseitige Sportvereine bis hin zu Rad- und Wanderwegen durch das malerische Allgäu – sorgen für ein aktives Familien- und Freizeitleben.

Verkehrsanbindung:

Allgäu Airport Memmingen: In etwa 10 Autominuten erreichen Sie den internationalen Flughafen Memmingerberg mit Direktverbindungen zu zahlreichen europäischen Metropolen und Urlaubsregionen – ideal für Geschäftsreisende und Reiselustige gleichermaßen.

Bahn: Der nächstgelegene Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Memmingen, Mindelheim und München. Ergänzend verkehren Buslinien des regionalen Verkehrsverbundes, die den Ort zuverlässig mit den umliegenden Gemeinden verbinden.

Autobahn: Über die nahe Anschlussstelle zur A96 gelangen Sie in etwa einer Stunde nach München, in rund 45 Minuten an den Bodensee oder in die Allgäuer Alpen – ein Standort, der Gewerbetreibende, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen überzeugt.

DAS WOHNHAUS

Das 1995 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus (Wohnfläche 143,12 m²) befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet auf vier Ebenen großzügigen Wohnraum – direkt neben dem eigenen Gewerbebetrieb.



Wohnhaus – Außenansicht



Terrasse mit Lounge-Bereich



Wohnzimmer mit Holzbalkendecke



Küche mit Wintergarten



Wintergarten / Essbereich



Schlafzimmer mit Holzdecke und Balkon



Bad im Wohnhaus (OG)



Sauna mit Dusche und Bad im Hauskeller



Garten

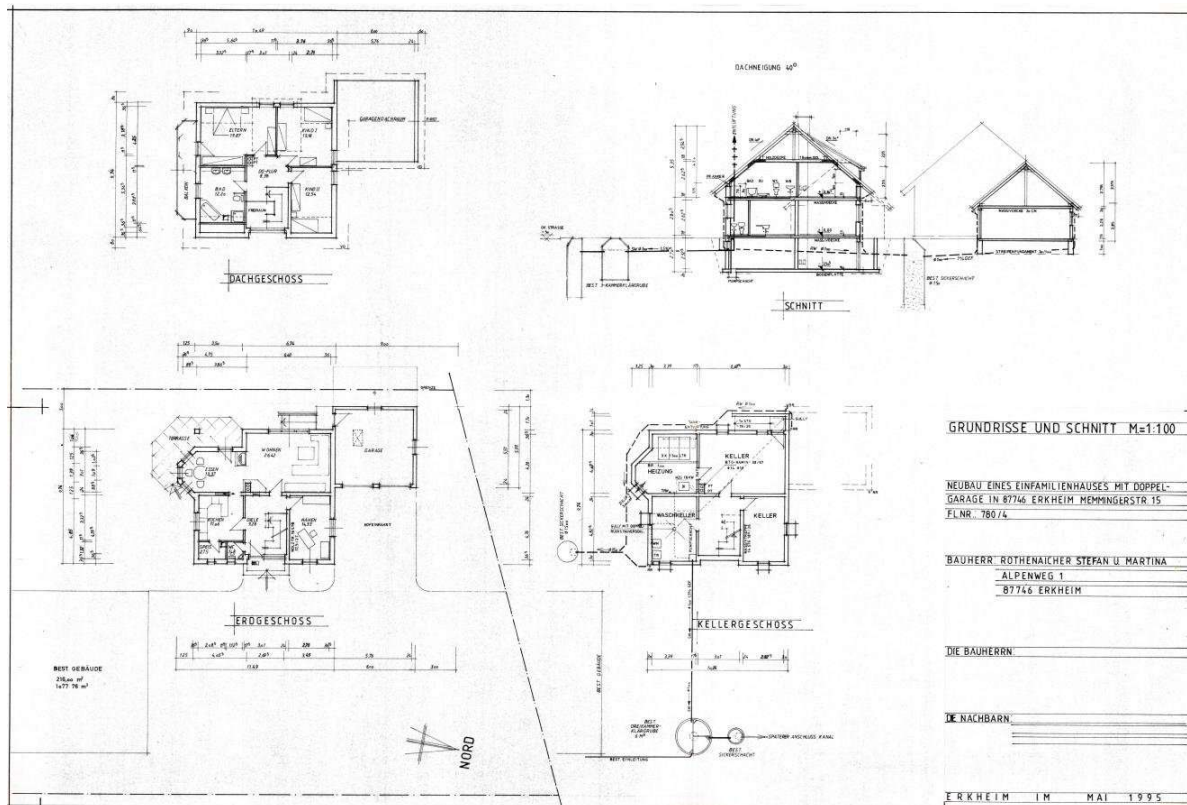
Keller (4 Räume): Hochwertige Sauna (RUKU) mit Dusche und Badeinrichtung, zwei weitere Kellerräume sowie separater Heizöl- und Heizungsraum.

Erdgeschoss: Große Küche mit Wintergarten, Wohnzimmer mit offenem Essbereich, Büro.

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, großes Badezimmer.

Dachgeschoss: Nutzbarer Dachboden über der gesamten Grundfläche.

GRUNDRISS WOHNHAUS



Grundriss Wohnhaus inkl. Schnitt und Ansichten (Bauplan 1995)

DIE PRODUKTIONSHALLE

Die Produktionshalle (Nutzfläche 662,17 m², Baujahr 1992 - erweitert 2015) bietet erstklassige Voraussetzungen für anspruchsvolle Produktions- und Gewerbebetriebe. Frisch sanierter Industriehallenboden, ausgebauter Dachboden als Abstellraum sowie zwei vollständig ausgebaute Untergeschosse.



Produktionshalle – frisch sanierter Industriehallenboden



Hallenübersicht mit Lüftungsanlage



Hallenanbau – Einfahrtsbereich



Büro in der Produktionshalle



Aufenthaltsraum mit Küche



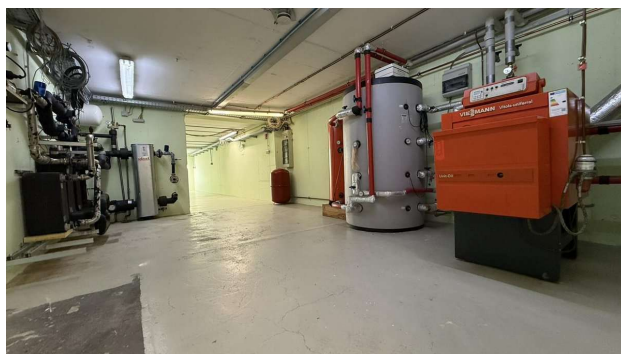
Pachtparkplatz – ca. 560 m²



Keller 1 – ALKO-Präzisionslüftungsanlage



Keller 2 – mit Schwerlastzugang



Keller 2 – Ölheizung Viessmann mit Puffertank

PV-Anlage 38,04 kWp: Nahezu vollständige Dachbelegung.

Eigener Brunnen mit Wasserrecht: Direkt nutzbar für Maschinenkühlung – dauerhafter Kostenvorteil.

Büro: Heller, moderner Büroraum direkt in der Produktionshalle.

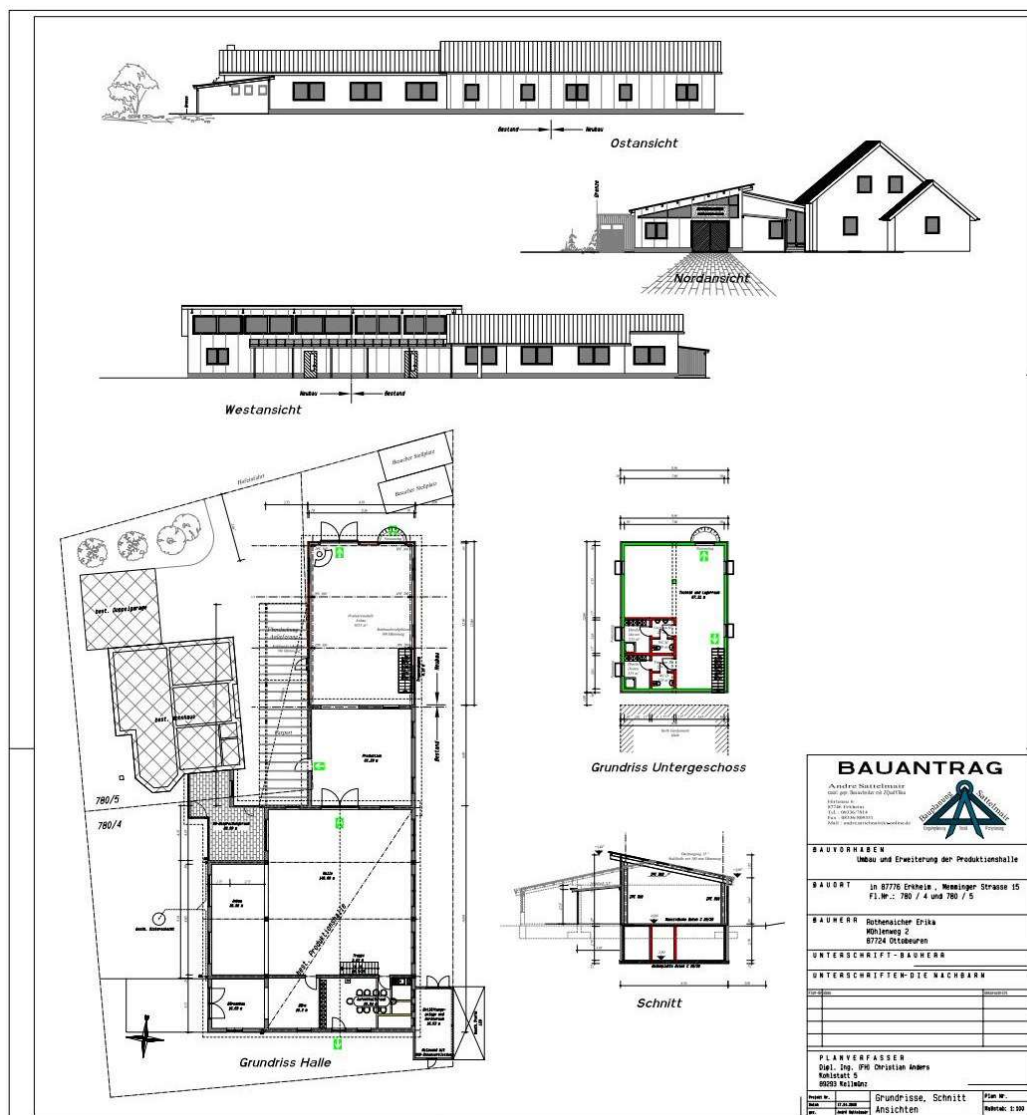
Aufenthaltsraum mit Küche: Vollständig ausgestatteter Pausenraum mit Küchenzeile und Sanitärbereich.

Keller 1 – Sanitär & Lüftung: Je eine separate Damen- und Herrentoilette mit Duschen sowie die hochmoderne ALKO-Lüftungsanlage für die Klimatisierung über das vorhandene Brunnenwasser - ermöglicht präzise Klimatisierung der gesamten Halle.

Keller 2 – Frei nutzbar + Heizung: Ölheizung Viessmann mit Puffertank. Große Außenöffnung zum Einbringen schwerer Maschinen per externem Kran.

Pachtparkplatz: Sämtliche Herstellungskosten für den direkt angrenzenden Pachtparkplatz (ca. 560 m²) wurden von uns als Pächter vollständig getragen und sind in unserem Sachwert enthalten.

GRUNDRISS PRODUKTIONSHALLE



Grundriss Produktionshalle inkl. Untergeschoss, Schnitt und Ansichten (Bauantrag 2015)

RAUMAUFTEILUNG

Wohnhaus

Keller (4 Räume): Sauna + Dusche + Bad · 2 freie Kellerräume · Heizöl / Heizungsraum

Erdgeschoss: Küche + Wintergarten · Wohnzimmer + Essbereich · Büro

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer · Großes Badezimmer

Dachgeschoss: Nutzbarer Dachboden über gesamter Grundfläche

Produktionshalle

Keller 1: Damentoilette · Herrentoilette · Duschen · ALKO-Lüftungsanlage

Keller 2: Frei nutzbar · Ölheizung Viessmann + Puffertank · Schwerlastzugang

Erdgeschoss: Frisch sanierter Industriehallenboden

Dachboden: Großzügiger Abstellraum

Büro: Moderner Büroraum direkt in der Halle

Aufenthaltsraum: Pausenraum mit Küchenzeile und großem Waschbecken

ENERGIE & WEITERE ANGABEN

PV-Anlage: 38,04 kWp

Heizungsart: Ölheizung Viessmann (Wohnhaus und Halle, je separat) / vorbereitet für eine Grundwasserwärmepumpe

Objektzustand: gepflegt

Verfügbar ab: sofort

Käuferprovision: keine

Baujahr: 1992 Produktionshalle / 1995 Wohnhaus / 2015 Hallenerweiterung + Wohnhausvergrößerung

Energieausweis: vorhanden