

MODERNE GEWERBE- UND LAGERIMMOBILIE IN WALDSTETTEN

ca. 2.000 m² Nutzfläche auf ca. 3.221 m² Grundstück

Kaufpreis: 1.599.000 €

Frei verfügbar – aktuell nicht vermietet



1. DAS OBJEKT

Zum Verkauf steht eine großzügige Gewerbe- und Lagerimmobilie in 89367 Waldstetten, Landkreis Günzburg.

Die im Jahr 2015 errichtete Immobilie verfügt über eine Nutzfläche von ca. 2000 m² und befindet sich auf einem ca. 3.221 m² großen Grundstück.

Mit einer Hallenhöhe von ca. 5,00 m, insgesamt 12 ebenerdig angeordneten Toren mit jeweils ca. 4,50 m Höhe sowie mehr als 10 Stellplätzen bietet die Immobilie sehr gute Voraussetzungen für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Die Immobilie ist derzeit nicht vermietet und steht damit kurzfristig für eine Eigennutzung oder eine individuelle Vermietungsstrategie zur Verfügung.

2. DIE WICHTIGSTEN DATEN

Objektart: Gewerbe-/Lagerhalle

Baujahr 2015

Nutzfläche: ca. 2.000 m²

Grundstücksfläche: ca. 3.221 m²

Kaufpreis: 1.599.000 €

Kaufpreis/Nutzfläche: ca. 471 €/m²

Hallenhöhe: ca. 5,00 m

Tore: 12 Stück

Torgröße: je ca. 4,50 m hoch

Stellplätze: über 10

Bürofläche: kleine Bürofläche im Werkstattbereich

Heizung: teilweise Fußbodenheizung (Gas)

Vermietungsstatus: aktuell nicht vermietet

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

3. VIELSEITIG NUTZBARE GEWERBEIMMOBILIE

Die großzügige Hallenfläche und die vorhandene Infrastruktur ermöglichen eine flexible Nutzung.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für:

Lagerhaltung

Logistik

Warenumschat

Großhandel

Produktion

Handwerk

Werkstattbetrieb

Maschinen- und Anlagenbau

Montagebetriebe

Onlinehandel / E-Commerce

Fuhrpark- und Fahrzeugnutzung

Unternehmen mit hohem Flächenbedarf

Die insgesamt 12 Tore mit jeweils ca. 4,50 m Höhe ermöglichen eine effiziente Andienung und erleichtern die innerbetriebliche Organisation sowie den Warenumschat.

Die ca. 5 m hohe Halle bietet darüber hinaus gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Lagerfläche.

Die konkrete Zulässigkeit einzelner Nutzungen ist vom Kaufinteressenten anhand der bestehenden Genehmigungen und der baurechtlichen Vorgaben zu prüfen.

4. BAUJAHR 2015 – MODERNE SUBSTANZ

Das Baujahr 2015 stellt einen wesentlichen Vorteil der Immobilie dar.

Im Vergleich zu älteren Gewerbeimmobilien bietet das Objekt eine vergleichsweise moderne

Bausubstanz und eine zeitgemäße Grundlage für die weitere gewerbliche Nutzung.

Teilbereiche der Immobilie verfügen über Fußbodenheizung.

Weitere Angaben zur technischen Ausstattung, zum energetischen Zustand und zu den vorhandenen Installationen können im Rahmen einer Besichtigung bzw. anhand der Objektunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

5. ATTRAKTIVER STANDORT WALDSTETTEN

Die Immobilie befindet sich in Waldstetten im Landkreis Günzburg, im wirtschaftlich starken Regierungsbezirk Schwaben.

Der Standort liegt strategisch zwischen den Wirtschaftsräumen Ulm/Neu-Ulm, Günzburg und Augsburg.

Waldstetten verfügt über ein etabliertes gewerbliches Umfeld und bietet gute Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen Lager, Logistik, Produktion, Handel und Handwerk.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrsachsen.

6. STANDORTVORTEILE AUF EINEN BLICK

VERKEHR & LOGISTIK

✓ ca. 11 km zur A8 – Anschlussstelle Günzburg

✓ ca. 12 km nach Krumbach

✓ Nähe zur B16

✓ gute Erreichbarkeit der A7

✓ zentrale Lage in Bayerisch-Schwaben

Die A8 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Stuttgart und München.

Über die regionalen Verkehrsachsen sind zudem die Wirtschaftsräume Ulm/Neu-Ulm, Augsburg und Memmingen gut erreichbar.

WIRTSCHAFT

✓ etablierter Gewerbestandort

✓ wirtschaftsstarker Landkreis Günzburg

✓ geeignet für Lager, Logistik, Produktion und Handel

✓ attraktiver Standort für mittelständische Unternehmen

✓ Gewerbesteuer-Hebesatz aktuell 310 %

Der Gewerbesteuer-Hebesatz von 310 % stellt im regionalen Vergleich einen interessanten Standortfaktor für gewerbliche Nutzer dar.

7. BESONDERE VORTEILE DER IMMOBILIE

12 Tore – effiziente Andienung

Die Immobilie verfügt über insgesamt 12 Tore mit jeweils ca. 4,50 m Breite.

Dadurch können unterschiedliche Hallenbereiche separat angefahren und Waren effizient ein- und ausgelagert werden.

Dies ist insbesondere für Unternehmen mit regelmäßigem Warenumsatz, mehreren Lieferanten oder einem hohen innerbetrieblichen Logistikaufkommen interessant.

Auf dem Grundstück stehen mehr als 10 Stellplätze zur Verfügung.

Damit sind sowohl Mitarbeiter- als auch Besucherparkplätze vorhanden.

Ein besonders interessanter Aspekt für Eigennutzer:

Die Immobilie ist derzeit nicht vermietet.

Damit besteht für den Käufer die Möglichkeit, den Standort nach dem Erwerb unmittelbar für die eigenen betrieblichen Anforderungen zu nutzen – vorbehaltlich der vertraglichen und rechtlichen Übergabvereinbarungen.

8. INTERESSANT FÜR EIGENNUTZER

Die Immobilie bietet Unternehmen die Möglichkeit, einen eigenen Gewerbestandort zu erwerben und langfristig zu sichern.

Insbesondere für Unternehmen, die derzeit Mietflächen nutzen oder ihre Lager- und Produktionskapazitäten erweitern möchten, kann der Erwerb eine interessante Alternative zur langfristigen Anmietung darstellen.

Die freie Verfügbarkeit ermöglicht dabei eine individuelle Planung und Nutzung der Immobilie.

9. INTERESSANT FÜR INVESTOREN

Auch für Kapitalanleger bietet die Immobilie interessante Perspektiven.

Da das Objekt derzeit nicht vermietet ist, besteht die Möglichkeit, nach dem Erwerb eine individuelle Vermietungsstrategie zu entwickeln.

Denkbar sind – abhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit und den konkreten Marktbedingungen –

beispielsweise:

Vermietung an einen einzelnen Gewerbebetrieb

langfristige Vermietung an einen Logistik- oder Produktionsbetrieb

Aufteilung der Fläche in mehrere Nutzungseinheiten

Kombination verschiedener gewerblicher Nutzungen

Damit bietet das Objekt neben der klassischen Eigennutzung auch Potenzial für eine zukünftige renditeorientierte Nutzung.

10. KAUFPREIS

1.599.000 €

Bei einer Nutzfläche von ca. 3.400 m² entspricht dies einem Kaufpreis von lediglich:

ca. 471 €/m² Nutzfläche

Die Kombination aus Baujahr 2015, ca. 3.400 m² Nutzfläche, 12 Toren, ca. 5 m Hallenhöhe und der aktuellen freien Verfügbarkeit macht die Immobilie zu einem interessanten Angebot für Eigennutzer und Investoren.

Käuferprovision: 3 % excl. gesetzlicher MwSt.

Grunderwerbsteuer: gemäß den gesetzlichen Bestimmungen

Notar- und Grundbuchkosten: trägt der Käufer

11. OBJEKT-HIGHLIGHTS

★ CA. 3.400 M² NUTZFLÄCHE

Großzügige Fläche für Lager, Logistik, Produktion und Gewerbe.

Optional kann noch ein Lagerplatz daneben angekauft werden, mit ca. 5.000 m² Fläche

★ BAUJAHR 2015

Moderne Gewerbeimmobilie mit vergleichsweise junger Bausubstanz.

★ 12 TORE

Jeweils ca. 4,50 m hoch – optimale Voraussetzungen für Warenumschlag und Andienung.

★ CA. 5 M HALLENHÖHE

Gute Voraussetzungen für Lagerung und gewerbliche Nutzung.

★ ÜBER 10 STELLPLÄTZE

Ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher.

★ TEILWEISE FUSSBODENHEIZUNG

Beheizte Bereiche bieten zusätzlichen Komfort und Nutzungsmöglichkeiten.

★ AKTUELL NICHT VERMIETET

Direkte Nutzung durch den Käufer nach Übergabe möglich.

★ ATTRAKTIVER KAUFPREIS

1.600.000 € bzw. ca. 471 €/m² Nutzfläche.

★ A8 IN CA. 11 KM

Gute überregionale Verkehrsanbindung über die Anschlussstelle Günzburg.

★ GEWERBESTEUER 310 %

Attraktiver Gewerbesteuer-Hebesatz des Marktes Waldstetten.

12. ZIELGRUPPEN

Die Immobilie richtet sich insbesondere an:

Eigennutzer

Unternehmen, die einen eigenen Betriebs-, Lager- oder Produktionsstandort suchen.

Logistikunternehmen

Betriebe mit hohem Warenumsatz und Bedarf an mehreren ebenerdigen Toren.

Produktionsunternehmen

Unternehmen mit Flächenbedarf für Produktion, Montage und Lager.

Handwerksbetriebe

Unternehmen, die Werkstatt-, Lager- und Büroflächen kombinieren möchten.

Investoren

Kapitalanleger, die eine Gewerbeimmobilie mit Vermietungs- und Entwicklungspotenzial suchen.

13. FAZIT

Attraktive Gewerbeimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Mit ca. 3.400 m² Nutzfläche, einem ca. 3.221 m² großen Grundstück, Baujahr 2015, einer Hallenhöhe von ca. 5 m, 12 Toren mit jeweils ca. 4,50 m Breite und über 10 Stellplätzen bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus Fläche, Funktionalität und Standortqualität.

Die aktuell freie Verfügbarkeit ermöglicht dem Käufer eine flexible Entscheidung zwischen Eigennutzung und einer zukünftigen Vermietungsstrategie.

Der Kaufpreis von 1.599.000 € entspricht lediglich ca. 471 €/m² Nutzfläche.

Zusammen mit der Lage im Landkreis Günzburg, der Nähe zur A8, dem etablierten gewerblichen Umfeld und dem Gewerbesteuer-Hebesatz von 310 % bietet das Objekt interessante Rahmenbedingungen für Unternehmen und Investoren.

BESICHTIGUNG

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Ansprechpartner:

M1 Immobilien Melanie Schutzbier

0176-43951647

Melanie.Schutzbier@gmx.de

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den vom Eigentümer bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die konkrete baurechtliche Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung sowie sämtliche Flächen- und Ausstattungsangaben sind vom Kaufinteressenten eigenständig zu prüfen.

Bei den genannten Entfernungen handelt es sich teilweise um circa-Angaben.