



**92361 Berngau**

# GEWERBE-LIEGENSCHAFT MIT BÜRO UND PRODUKTIONSHALLEN! Berngau



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**1.200.000 €**

Kaufpreis

**1224 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3631 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

 **KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

## Flächen & Zimmer

Nutzfläche	1.069 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.224 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	1.069 m <sup>2</sup>
Bürofläche	155 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.631 m <sup>2</sup>

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1991
----------------	------

## Zustand

Baujahr	1991
---------	------

## Allgemeine Infos

Gruppennummer	15
---------------	----



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Die Fakten:

- Grund ca. 3.631 m<sup>2</sup>, voll erschlossen und eingefriedet
- Befestigte Parkfläche für Mitarbeiter und Kunden
- Gesamt Nutzfläche: Büro und Mitarbeiter ca. 155 m<sup>2</sup>, Hallen ca. 1.069 m<sup>2</sup>

Büro und Produktionshalle:

- Massivbau in Stahlbeton, Dach mit Gasbetonplatten
- Isoliert, Baujahr 1991, sehr guter und gepflegter Zustand
- Fenster: Weitgehend 2-fach Verglasung U 1,1 W (m<sup>2</sup>K)
- Heizung Gas-Zentralheizung,
- Krananlage 2to Hubkraft
- Gesamte Nutzfläche: Büro ca. 155 m<sup>2</sup>, Produktionshallen ca. 731 m<sup>2</sup>

Büro und Sozialräume für Mitarbeiter:

- Büro ca. 58 m<sup>2</sup>, Sozialräume ca. 97 m<sup>2</sup>
- Umkleide, Waschraum, WC Herren und Damen, Teeküche, Aufenthaltsraum, Heizung

Produktionshalle:

- Gesamte Nutzfläche: ca. 731 m<sup>2</sup>, davon
- Produktion ca. 412 m<sup>2</sup>
- Ersatzteile ca. 70 m<sup>2</sup>
- Lager, Versand 179 m<sup>2</sup>
- Lager Obergeschoss 70 m<sup>2</sup>
- Traufhöhe 7,20 m und 4,50 m
- Beleuchtung LED
- Druckluftversorgung

Hausmeisterwohnung:

- Obergeschoss – aktuell als Lager genutzt, nicht ausgebaut, genehmigter Plan liegt vor
- Wohnfläche ca. 126,49 m<sup>2</sup>, 4-Zimmer, Küche, Bad

Hallen-Anbau:

- Mit Iso-Wandplatten, Dach Stahlkonstruktion mit PVC-Folie, 80 mm Dämmung, Stahltrapezblech
- Baujahr 1996, sehr guter und gepflegter Zustand
- Nutzfläche ca. 338 m<sup>2</sup>
- Traufhöhe 4,50 m

Sonstiges:

- 3 Fertiggaragen
- 20kV Stromanschluss
- Photovoltaikanlage kann zusätzlich erworben werden

Energetische Werte:

- EA in Vorbereitung

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- Gewerbe-Liegenschaft mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Berngau – vor den Toren der Stadt Neumarkt



- Verkehrsgünstige Lage in allen Richtungen
- Berngau kommt, [www.berngau.de](http://www.berngau.de)
- Wohnwirtschaftlich & gewerblich aufstrebende Gemeinde

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN















