Huglfing

Großzügige Gewerbehalle inkl. Büroflächen

Objektnummer: 26142014



KAUFPREIS: 1.799.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3542 m²

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26142014
Baujahr	2015
Stellplatz	20 x Freiplatz

Kaufpreis	1.799.000 EUR
Hallen/Lager/Produktion	Halle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1620 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Gewerbefläche	ca. 1620.05 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1588 m²
Bürofläche	ca. 231 m²

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.10.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	34.3 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

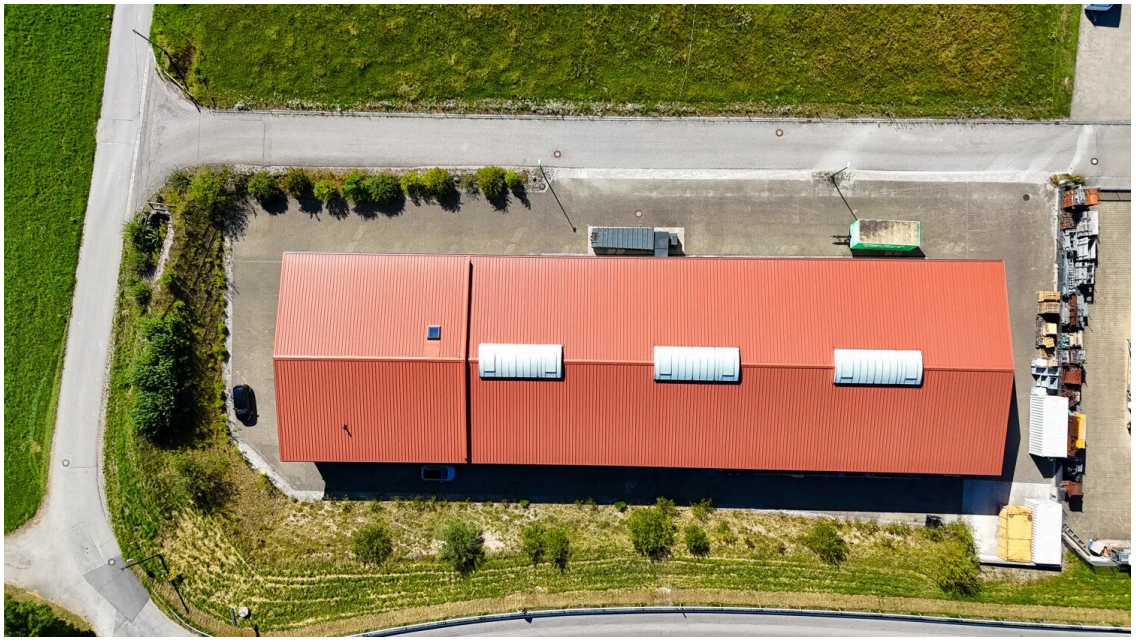
Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie

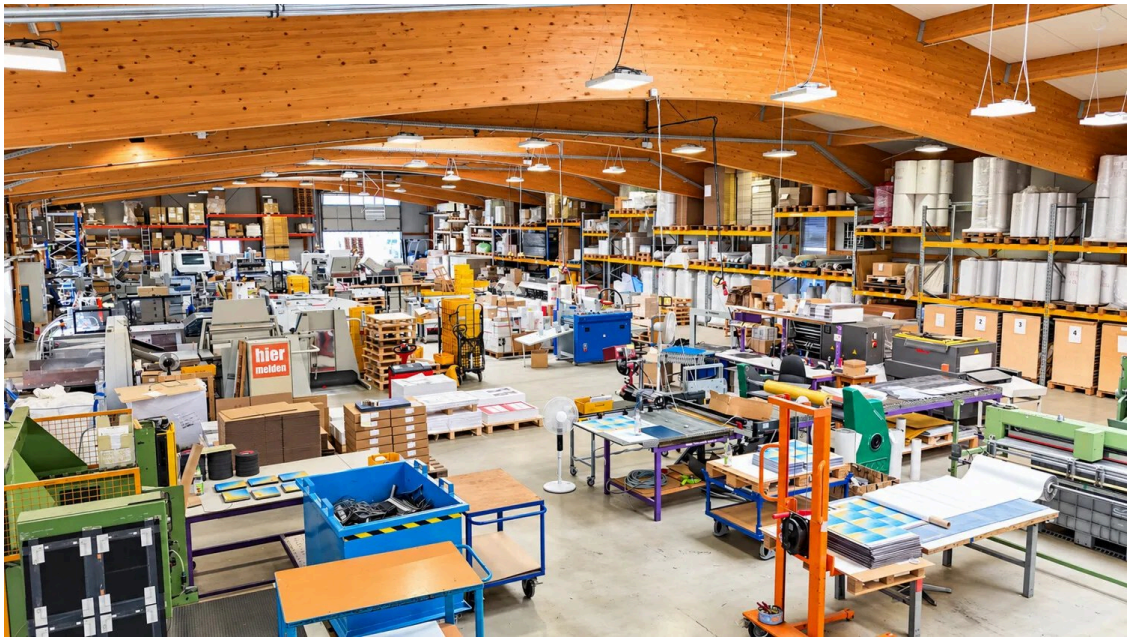




Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie

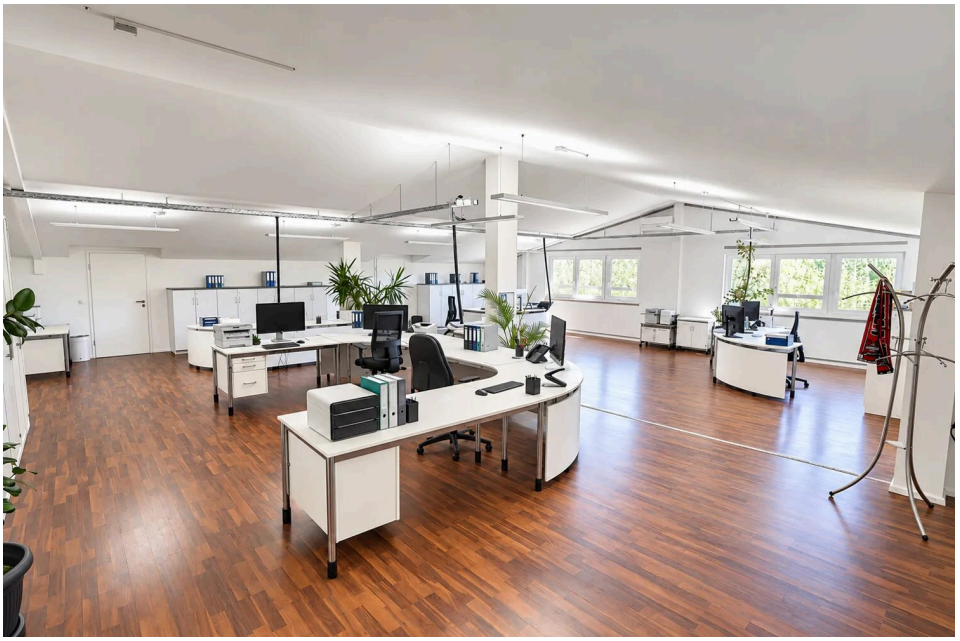




Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie

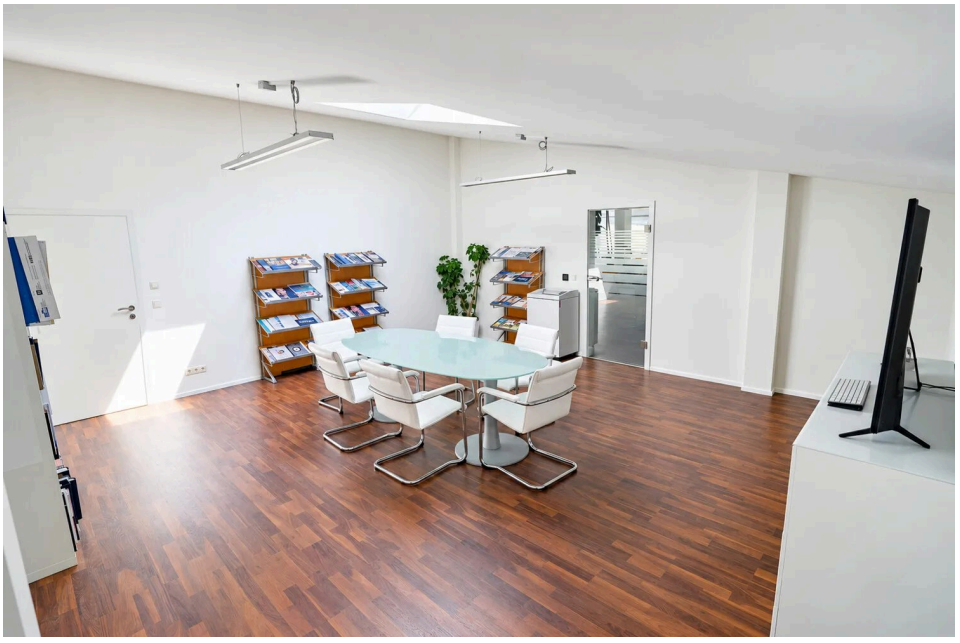




Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

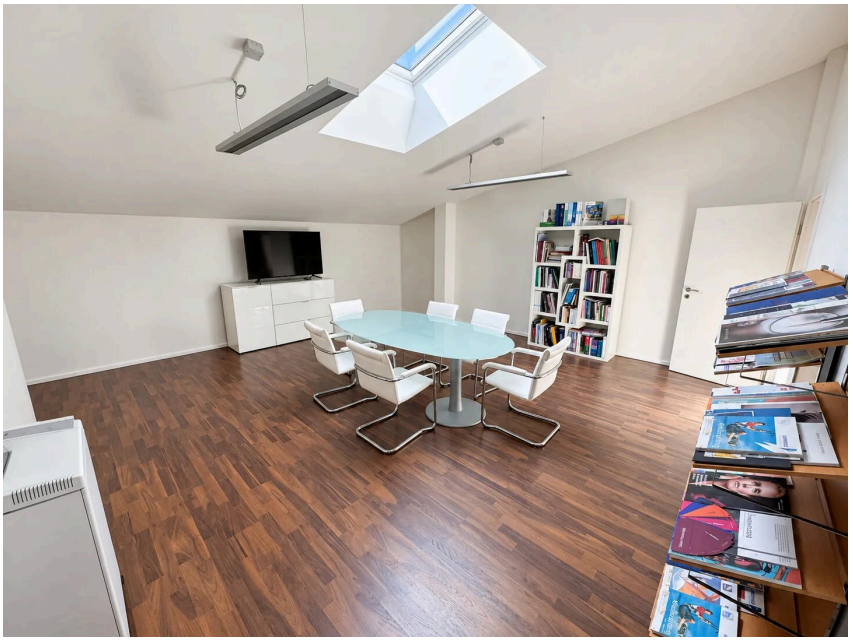
Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Die Immobilie





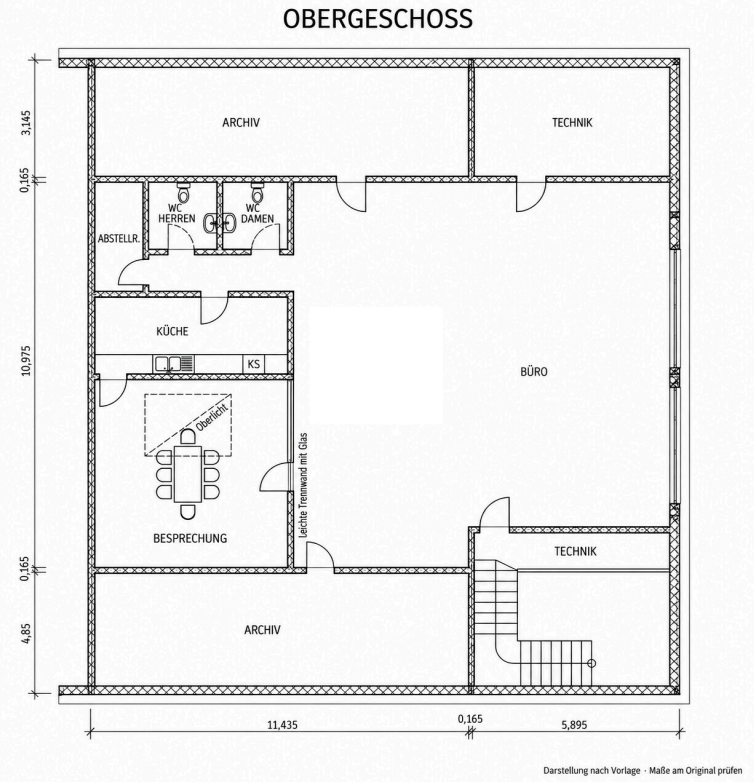
Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

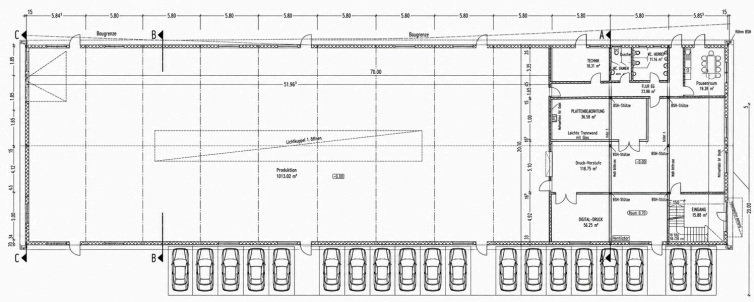
Die Immobilie

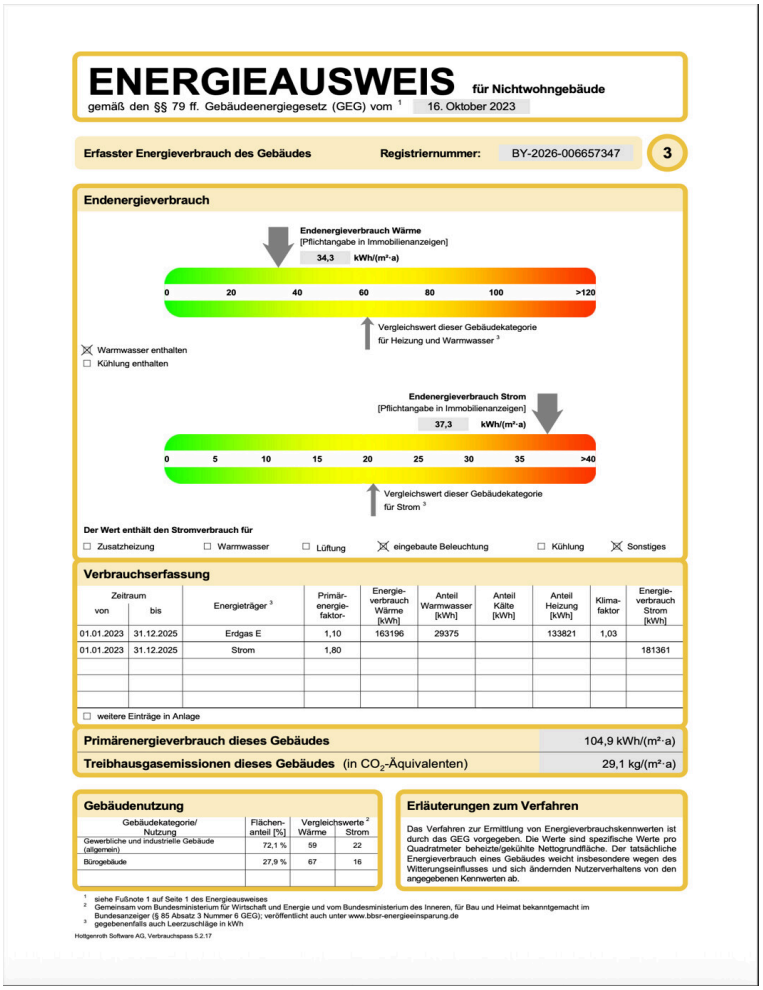


Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Grundrisse







ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2026-006657347 **3**

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
34,3 kWh/(m²·a)

0 | 20 | 40 | 60 | 80 | 100 | >120

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [3]

☒ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
37,3 kWh/(m²·a)

0 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | >40

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [3]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas E	1,10	163196	29375		133821	1,03	
01.01.2023	31.12.2025	Strom	1,80						181361

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	104,9 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	29,1 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte [2] Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	72,1 %	59	22
Bürogebäude	27,9 %	67	16

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de
[3] gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.17

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Ein erster Eindruck

Diese vermietete Gewerbehalle in Huglfing vereint großzügige Produktions- und Lagerflächen mit einem zweigeschossigen Büro- und Verwaltungsbereich. Auf einem ca. 3.542 m² großen Grundstück bietet das derzeit als Druckerei genutzte Objekt eine Gesamtfläche von ca. 1.620 m². Die funktionale Aufteilung ermöglicht es, Produktion, Lagerung und Verwaltung an einem Standort zusammenzuführen.

Die Immobilie ist bis zum 30.07.2030 verpachtet. Die monatliche Nettopacht beträgt 8.000,00 € oder 96.000,00€ p.a. . Nach Ablauf des Pachtverhältnisses bietet sich die Möglichkeit, die Halle selbst zu nutzen oder weiter zu verpachten. Gemäß dem vorliegenden Pachtvertrag trägt der Pächter sämtliche Betriebs- und Nebenkosten. Auch die Instandhaltung einschließlich der Wartung von Leitungen und Anlagen sowie der Abschluss und die Prämienzahlung der Gebäudeversicherung sind dem Pächter vertraglich zugewiesen.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet die ca. 1.013 m² große Produktionshalle. Ergänzt wird diese durch einen ca. 119 m² großen Lagerraum sowie einen weiteren Arbeitsraum mit ca. 37 m². Insgesamt stehen damit ca. 1.168 m² Produktions-, Lager- und Arbeitsflächen zur Verfügung. Die zusammenhängende Anordnung der Bereiche ermöglicht kurze Wege zwischen den einzelnen betrieblichen Abläufen. Ein motorbetriebenes Industrie-Sektionaltor mit einer Größe von ca. 4,50 × 4,50 m und integrierter Schlupftür sowie ein weiteres Sektionaltor im Bereich der Druckvorstufe erleichtern die Warenanlieferung und den Versand.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 56 m² großes Büro, das die Verwaltung in unmittelbarer Nähe zur Produktion ermöglicht. Für die Mitarbeiter steht ein ca. 19 m² großer Pausenraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch getrennte Damen- und Herrentoiletten, darunter ein Damen-WC mit Dusche, einen Technikraum sowie die Eingangs-, Flur- und Treppenflächen.

Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein großzügiges Büro mit ca. 140 m² inkl. Klimaanlage für heiße Sommertage sowie ein separater Besprechungsraum mit ca. 34 m². Die Räumlichkeiten bieten Platz für die tägliche Büroarbeit, interne Abstimmungen und Kundengespräche. Zusammen mit dem Büro im Erdgeschoss umfasst der Büro- und Besprechungsbereich insgesamt ca. 231 m².

Eine separate Küche sowie weitere Damen- und Herrentoiletten ergänzen das Obergeschoss. Zwei Archivräume mit zusammen ca. 75 m² bieten zusätzliche Fläche zur Aufbewahrung von Unterlagen. Darüber hinaus stehen zwei Technikräume und ein Abstellraum zur Verfügung. Die Neben- und Verkehrsflächen beider Geschosse

umfassen insgesamt ca. 221 m².

Erbaut wurde die Halle im Jahr 2015. Umfassende Bilddokumentationen in der Erstellung liegen vor. Die Gebäudekonstruktion besteht aus Holz-Leichtbau mit Stahlbetonfundamenten, Brettschichtholztragwerk und Sandwichpaneelen an Dach und Fassade. Für die Produktionshalle sind ein beschichteter Betonboden sowie ein großflächiges Dachlichtband mit elektrisch betriebenen Lüftungsklappen vorgesehen. Das Lichtband unterstützt gemeinsam mit den seitlichen Fensteröffnungen den natürlichen Tageslichteinfall. Zur Energieversorgung verfügt das Objekt über einen Erdgasdirektanschluss.

Die Kombination aus großzügigen Produktionsflächen, ergänzenden Lager- und Arbeitsräumen sowie einem umfassenden Büro- und Sozialbereich macht diese Gewerbeimmobilie zu einem funktionalen Unternehmensstandort. Das bis zum 30.07.2030 bestehende Pachtverhältnis bietet Kapitalanlegern eine vertragliche Einnahmegrundlage und eröffnet anschließend Perspektiven für eine Eigennutzung oder weitere Verpachtung.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Ausstattung und Details

- ca. 3.542 m² Grundstücksfläche
- ca. 1.620,05 m² Gesamtfläche gemäß vorliegender Flächenaufstellung
- ca. 1.168,35 m² Produktions- und Arbeitsflächen, davon ca. 1.013,02 m² Produktionshalle
- Separate Druckvorstufe mit ca. 118,75 m² und Plattenbelichtung mit ca. 36,58 m²- - ca. 231,01 m² Büro- und Besprechungsflächen im Erd- und Obergeschoss
- Separater Besprechungsraum mit ca. 34,34 m²
- ca. 220,69 m² Neben- und Verkehrsflächen
- Zwei Archivräume mit insgesamt ca. 75,27 m²
- Pausenraum im Erdgeschoss und separate Küche im Obergeschoss
- Getrennte Damen- und Herrentoiletten auf beiden Etagen
- Zusätzliche Dusche im Damen-WC des Erdgeschosses
- Mehrere Technikräume sowie ein separater Abstellraum
- Erdgasanschluss
- Klimaanlage Großraumbüro OG

Bauweise

* Holztragkonstruktion mit Brettschichtholzelementen und Stahlbetonfundamenten
* Dach- und Fassadenflächen aus gedämmten Sandwichpaneelen
* Beschichteter Betonboden in der Produktionshalle
* Großflächiges Dachlichtband mit acht elektrisch betriebenen Lüftungsklappen
* Kunststofffenster von Gaulhofer mit Wärmeschutzverglasung, Ug-Wert 1,1 W/(m²K)
* Motorbetriebenes Industrie-Sektionaltor mit ca. 4,50 × 4,50 m
* Aluminium-Hauseingangstür mit seitlichen Glaselementen
* Innenliegende Stahlbetontreppe mit Granitbelag und Edelstahlgeländer
* Fliesen- und Laminatbeläge in den dafür vorgesehenen Büro- und Nebenräumen

Verpachtung:

- Bestehender Pachtvertrag bis zum 31.07.2030
- Monatliche Nettopacht: 8.000,00 €
- Jährliche Nettopacht: 96.000,00 €
- Betriebs- und Nebenkosten sowie Instandhaltung, Wartung und Gebäudeversicherung gemäß Pachtvertrag vom Pächter zu tragen

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Alles zum Standort

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet von Huglfing im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau.

Im Jahr 2025 wurde Huglfing beim europaweiten Wettbewerb „Lebenswerte Orte Europas“ der Vereinigung Entente Florale als schönstes Dorf Europas mit der Goldmedaille ausgezeichnet.

Das unmittelbare Umfeld der Gewerbehalle ist von Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Bau und Handwerk sowie ergänzenden Dienstleistungsbetrieben geprägt. Diese gewachsene Unternehmensstruktur bietet ein passendes Umfeld für die Zusammenführung von Produktion, Lagerung und Verwaltung. Die reizvolle Voralpenlandschaft mit ihrer markanten Bergkulisse verleiht der Region dabei einen besonderen Charakter.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Über die Bundesstraße B 472 bestehen Verbindungen in Richtung Peißenberg, Peiting und Schongau sowie nach Bad Tölz. Die nahe gelegene B 2 verbindet den Standort mit Weilheim und Murnau. Über die Anschlussstelle Sindelsdorf ist zudem die Autobahn A 95 erreichbar, die den Großraum München und die Region Garmisch-Partenkirchen erschließt. Damit bietet die Lage günstige Voraussetzungen für Warenanlieferungen, den Versand sowie die Anreise von Kunden und Geschäftspartnern.

Auch für Mitarbeiter ist der Standort regional gut angebunden. Neben den Straßenverbindungen steht mit dem Bahnhof Huglfing ein Anschluss an die Bahnstrecke München–Garmisch-Partenkirchen zur Verfügung. Die umliegenden Gemeinden und Städte erweitern das Einzugsgebiet für Beschäftigte und bieten zugleich Zugang zu weiteren Unternehmen und potenziellen Geschäftspartnern im bayerischen Oberland.

Die Kombination aus einem gewerblich geprägten Umfeld, einer vielseitigen Unternehmensnachbarschaft und der guten Verkehrsanbindung macht die Lage zu einem attraktiven Standort für betriebliche Aktivitäten in der Region und darüber hinaus.

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

KI-BEARBEITETE BILDER / VIRTUELLE RÄUMUNG: Einzelne Abbildungen dieses Exposés wurden digital, teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet. Dabei wurden beispielsweise bewegliche Gegenstände und Mobiliar virtuell entfernt oder Einrichtungselemente ergänzt sowie Belichtung und Bildqualität optimiert. Diese Darstellungen dienen der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand sowie der vorhandenen Einrichtung abweichen. Eine tatsächliche Räumung, die Überlassung dargestellter Einrichtungsgegenstände oder die Durchführung von Veränderungen ist damit nicht zugesagt. Der vereinbarte Übergabezustand richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen

Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26142014 - 82386 Huglfing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com