Dillingen an der Donau

Ebenerdige, vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie

Objektnummer: 26348015.1



MIETPREIS: 8.400 EUR • GRUNDSTÜCK: 3190 m^2

Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

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

Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Auf einen Blick

Objektnummer	26348015.1
Baujahr	1969
Stellplatz	8 x Freiplatz

Mietpreis	8.400 EUR
Sonstige	Sonstige
Gesamtfläche	ca. 1250 m²
Nutzfläche	ca. 1250 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1050 m²

Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie

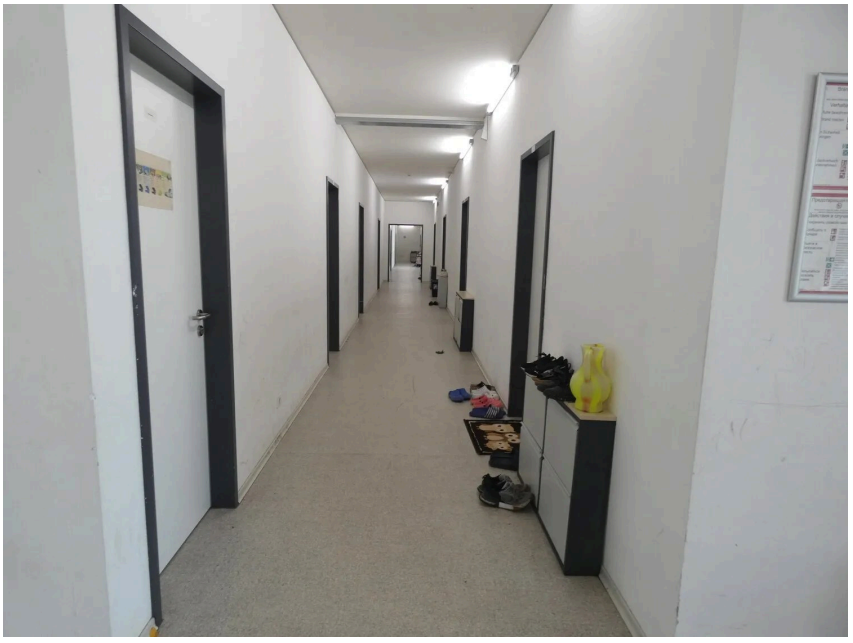




Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Ein erster Eindruck

Das Gewerbeanwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.190 m². Es handelt sich um ein Objekt aus dem Baujahr 1969, das im Jahr 2016 umfassend saniert wurde. U.a. wurde eine Anpassung des Brandschutzes durchgeführt, wodurch der Zustand des Gebäudes den aktuellen Sicherheitsstandard erfüllt. Die Heizungsanlage, bestehend aus einer Ölheizung, wurde 2010 installiert.

Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit und weitreichenden Ausstattungsmöglichkeiten. Wichtig: Eine Aufteilung der Fläche ist möglich.

Derzeit verfügt das Gebäude über 27 Räume die unterschiedlich genutzt werden können. Die Raumaufteilung ermöglicht flexible Arbeits-, Aufenthalts- und Nutzungslösungen. Es sind zwei großzügige sanitäre Anlagen (Duschen, Waschbecken, Toiletten) im Objekt vorhanden, wodurch sich das Anwesen für unterschiedliche Nutzergruppen eignet. Ein separater Waschraum für mehrere Maschinen ergänzt das Angebot funktionaler Nebenräume.

Die Energieversorgung des Objekts wird durch zwei Photovoltaikanlagen optimiert. Die erste Anlage mit einer Leistung von 42 kW wurde im Jahr 2005 installiert, die zweite mit 35 kW erfolgte 2007. Somit profitieren Sie von einer nachhaltigen Energieversorgung und Potentialen zur Kosteneinsparung im laufenden Betrieb.

Das Grundstück eröffnet zahlreiche Außenbereiche mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügig überdachter Stellplatzbereich bietet Platz für Fahrräder sowie Mülltonnen und ist direkt an das Gebäude angeschlossen. Die gesamte Bebauung zeichnet sich durch eine funktionale und ebenerdige Bauweise im Flachdachstil aus. Die Bereiche rund um das Gebäude sind weitgehend begrünt, was zusätzliche Aufenthaltsqualität schafft und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Ausreichende Parkmöglichkeiten sind direkt am Gelände vorhanden.

Insgesamt bietet dieses in einem reinen Gewerbegebiet liegende Anwesen umfangreiche Möglichkeiten, sei es für betriebliche Zwecke, als Büro, Ausstellungsraum oder für andere gewerbliche Nutzungsvarianten. Die umfassende Sanierung, die zeitgemäße Ausstattung und die großzügigen Flächen sprechen für sich. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitig nutzbare Objekt kennenzulernen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ein Verkauf des Objekts ist ebenfalls vorstellbar. Für diesen Fall wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises fällig.

Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Ausstattung und Details

- 2 große Küchen
- 2 große Sanitäranlagen
- 27 Räume
- 1 Waschraum
- Spielbereich
- 2 PV-Anlagen:

Anlage 1: 42 KW aus 2005
Anlage 2: 35 KW aus 2007
Das Gebäude steht sowohl zum Verkauf als auch zur langfristigen Vermietung zur Verfügung. Bei der Vermietung wird die Fläche von 1.050 m² zugrunde gelegt und ein Kaltmietpreis von 8 Euro/m² (netto; zzgl. USt.) was einer monatlichen Nettokaltmiete von 8.400,- Euro bzw. Bruttokaltmiete von 9.996,- entspricht.
Bei Abschluss eines Mietvertrages beträgt die Mieterprovision das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete.
Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises fällig.

Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Alles zum Standort

Das Gewerbeobjekt befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet der Stadt Dillingen an der Donau. Die Lage ist geprägt durch eine Vielzahl gewerblicher und industrieller Nutzungen, darunter Handwerksbetriebe, Produktionsunternehmen, Dienstleister sowie Handels- und Logistikunternehmen. In unmittelbarer Umgebung sind mehrere gewerbliche Betriebe ansässig, wodurch sich ein wirtschaftlich geprägtes Umfeld mit hoher Standortakzeptanz für Gewerbenutzungen ergibt.

Der Standort profitiert von einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets. Die anliegende Straße ist als gewerblich geprägte Erschließungsstraße ausgebaut und verbindet das Areal mit den umliegenden Gewerbeflächen sowie den übergeordneten Verkehrsachsen. Die Bundesstraße B16 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleistet eine leistungsfähige Anbindung in Richtung Günzburg, Donauwörth und Augsburg. Das Stadtzentrum von Dillingen liegt nur wenige Minuten entfernt.

Das Gewerbegebiet zeichnet sich durch seine funktionale Infrastruktur und die Konzentration unterschiedlicher Branchen aus. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Produktions-, Lager-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Darüber hinaus sind Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere gewerbliche Dienstleistungen im näheren Umfeld vorhanden. Die gewerbliche Prägung des Standorts minimiert Nutzungskonflikte und schafft ein professionelles Umfeld für betriebliche Aktivitäten.

Insgesamt handelt es sich um einen gut etablierten Gewerbestandort innerhalb von Dillingen an der Donau, der insbesondere durch seine gewerbliche Nachbarschaft, die gute Erreichbarkeit sowie die vorhandene Infrastruktur überzeugt und damit attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung bietet.

Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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 GEWERBERAUM-MIETVERTRAGS die im Text angegebene Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH 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.

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.

IHRE ANFRAGE:
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 26348015.1 - 89407 Dillingen an der Donau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com