



# GEWERBE- UND LOGISTIKGRUNDSTÜCK A3 CA. 90 LKW-STELLPLÄTZE- LKW WERKSTATT /TANKSTELLE /BÜROGEBÄUDE

Objekt: 11002 • 91325 Adelsdorf  
3.900.000,00 €



M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach  
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:  
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com



## Daten im Überblick

ImmoNr	11002
Objektart	Hallen/Lager/Produktion
Objekttyp	Industriehalle und Freifläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	91325
Ort	Adelsdorf
Gesamtfläche	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Bürofläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 460 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Gäste WC	Ja
Starkstrom	Ja
Baujahr	1980
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	30.05.2021
Baujahr lt. Energieausweis	1980
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	3.900.000,00 €
Außen-Provision	6,0 % zzgl. 19% MwSt.
Provisionspflichtig	Ja



## Beschreibung

Gewerbegelande / Gewerbegrundstück 4 MIN BAB 3 Abfahrt und B470 Höchststadt-Ost zu verkaufen.

Das Gelände wird nur ungeteilt verkauft. Alle Gebäude sind erweiterbar. Das gesamte Areal befindet sich in einem sehr guten baulichen und technischen Zustand und wird dauernd gewartet.

Verwaltungsgebäude: 540 m<sup>2</sup> - davon u.a. UG ca.140,36 m<sup>2</sup>, EG ca.136,85 m<sup>2</sup>, OG ca. 97,29 m<sup>2</sup> mit Büroräumen, Lagerräumen, Sozialräumen, Teeküchen, Duschen und WC's und 4 ZKB ca. 97 m<sup>2</sup>  
Wohnung mit Dachterrasse im OG, Isolierglasfenster im ganzen Gebäude

Grundstücksfläche ca. 19.800 m<sup>2</sup>

Montagehalle ca.460 m<sup>2</sup> beheizt mit LKW Montagegrube: 460 m<sup>2</sup> Lichte Höhe 6,00 m mit Sektionaltoren elektrisch (vermietet m. 1 jähriger Kündigungsfrist)

Außenflächen: LKW (Züge) Stellplätze ca. 80 (teileise vermietet mit 1 jähr.Kündigungsfrist)

PKW Stellflächen mindestens 10

PKW-Doppelgarage

Asphaltierte Fläche ca. 14.800 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche ca. 700 m<sup>2</sup>

Grünfläche ca. 3.500 m<sup>2</sup>

Öl-Zentralheizanlage mit unterirdischen Tank 30.000 l Bj. 2005

Gebäude Baujahr 1980

Tankstelle überdachte Fläche 380 m<sup>2</sup> Dieseltank 2 + 50.000 l und 1 x 30.000 l  
die Tankstelle ist langfristig verpachtet -

Gute Miet,- Pacht und Umsatzeinnahmen p.a.

Verwaltungsgebäude komplett renoviert 2005

Umzäunung mit Industriestabgitterzäunen neu 2011

Video- und Karteneingangskontrolle neu 2017/2018

Videoüberwachung des gesamten Außenbereiches

Aktuelles Bodengutachten aus 2019 vorhanden

Energieausweis wird erstellt

zzgl. 6,0 % Provision zzgl. 19 % MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, fällig und vom Käufer zu zahlen 14 Tage nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.



## Lage

Logistikfläche innerhalb eines Gewerbegebietes in 91325 Adelsdorf nur ca. 3 Minuten von der BAB 3 (KÖLN - FRANKFURT - WÜRZBURG - NÜRNBERG - PASSAU) BAB Auffahrt entfernt. 2 Min bis zur B470.

Im direkten Umkreis: Forchheim, Bamberg, Herzogenaurach, Höchstädt, Fürth, Erlangen, Nürnberg, Würzburg

Ansprechpartner: Herr Mike Schrauber Mobil: + 49 151 219 503 49

## Ausstattung Beschreibung

Grundstücksfläche 19.800 m<sup>2</sup>

Montagehalle 460 m<sup>2</sup> beheizt mit LKW Montagegrube: 460 m<sup>2</sup> Lichte Höhe 6,00 m mit Sektionaltoren elektrisch

Außenflächen: LKW (Züge) Stellplätze ca. 80, PKW Stellflächen mindestens 10

PKW-Doppelgarage

Asphaltierte Fläche ca. 14.800 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche ca. 700 m<sup>2</sup>

Grünfläche ca. 3.500 m<sup>2</sup>

Öl-Zentralheizung mit unterirdischen Tank 30.000 l Bj. 2005

Gebäude Baujahr 1980

Tankstelle überdachte Fläche 380 m<sup>2</sup> Dieseltank 2 + 50.000 l und 1 x 30.000 l

die Tankstelle ist verpachtet - das Gelände an der Tankstelle kann jedoch genutzt werden

Verwaltungsgebäude komplett renoviert 2005

Umzäunung mit Industriestabgitternäunen neu 2011

Video- und Karteneingangskontrolle neu 2017/2018

Videoüberwachung des gesamten Außenbereiches



## Sonstige Angaben

Besichtigungstermine können ausschließlich über unser Büro organisiert werden .

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir NUR schriftliche Anfragen mit VOLLSTÄNDIG ausgefüllten Kontaktdaten wie Namen und Telefonnummer sowie Mailadresse bearbeiten können. Bitte nutzen Sie dazu das Kontaktformular oder senden uns eine Mail. Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden!

Eine Vermietung oder Verpachtung ist nicht vorgesehen!

Bitte sehen Sie von telefonischen Anfragen ab da wir am Telefon keine Auskunft geben können.

Die Provision beträgt 6,00 % vom notariell beglaubigten Kaufpreis zzgl. 19 % MwSt. und ist spätestens 14 Tage nach notarieller Beurkundung vom Käufer zur Zahlung an M & M Immobilien fällig.

Für Vollständigkeit und Richtigkeit der hier gemachten Angaben übernehmen wir keine Haftung. Diese beruhen auf Angaben der Eigentümer und wurden von uns nach besten Wissen und Gewissen überprüft.

**WIR SUCHEN DRINGEND GROßEGWERBEGRUNDSTÜCKE AB  
20.000 m<sup>2</sup>**

Die Provision in der angegebenen Höhe ist vom Käufer zu zahlen an unser Maklerbüro sowie erst verdient und zur Zahlung an unser Büro fällig bei notarieller Beglaubigung des Kaufvertrages bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages. Der Makler ist berechtigt, auch für die andere Vertragspartei kostenpflichtig tätig zu werden.



## Impressionen



01776AD\_1



01776AD\_3



01776AD\_4



01776AD\_5



01776AD\_6



01776AD\_7



01776AD\_8



01776AD\_9



01776AD\_10

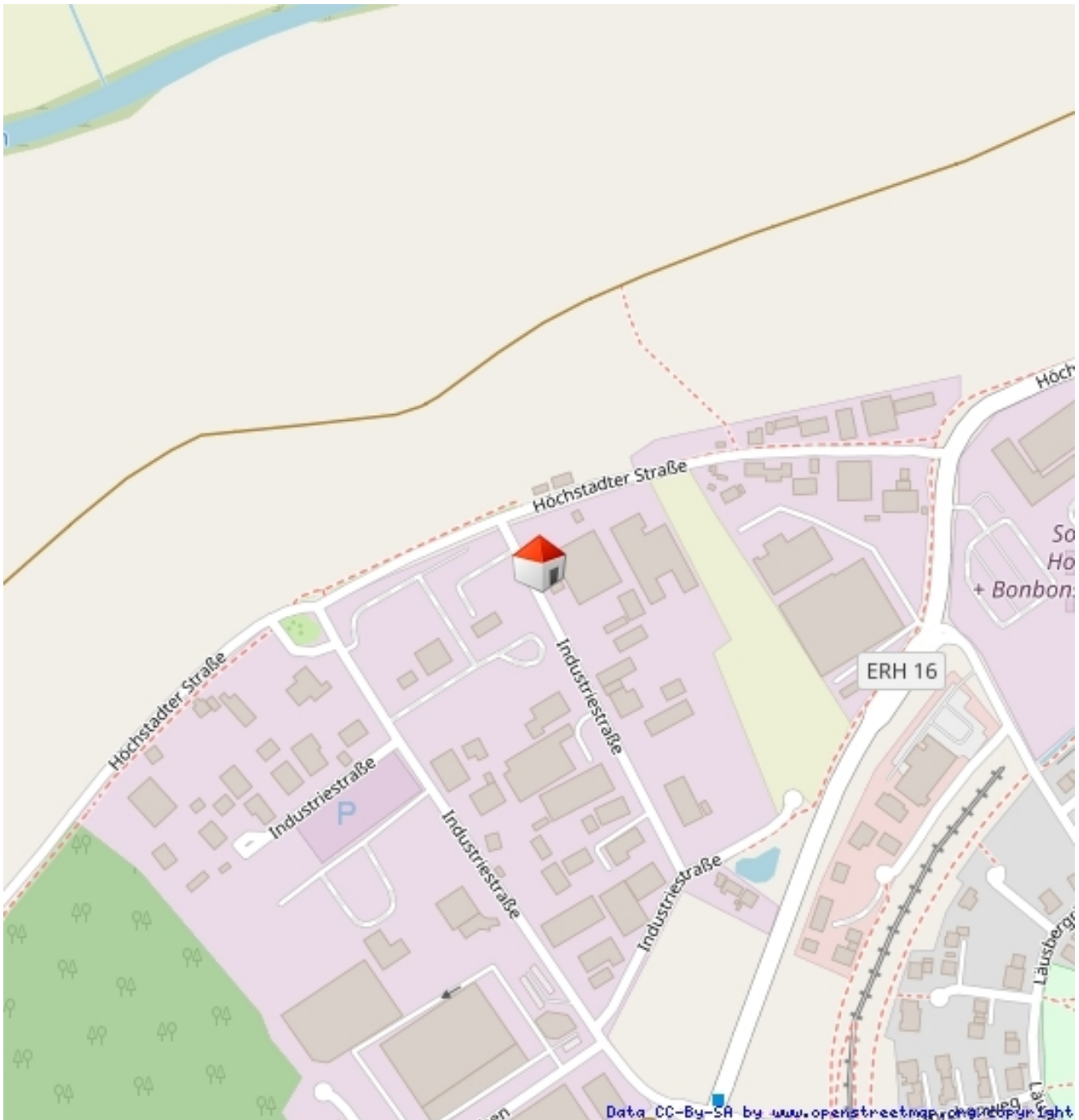


01751AD\_11



01776AD\_12

## Lageplan



Lageplan



## Ihr Ansprechpartner

Herr Mike Schrauber  
M&M Immobilien Heroldsbach  
Fürstbergstraße 13  
91336 Heroldsbach

Telefon: +49 9190 995 64 60

Fax: +49 9190 995 64 61

Mobil: +49 151 219 503 49

E-Mail: [anfrage@mm-swi.de](mailto:anfrage@mm-swi.de)

Web: [www.mm-swi.de](http://www.mm-swi.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht vollumfänglich selbst ermitteln können, sondern diese größtenteils vom Eigentümer/Auftraggeber bzw. Verkäufer oder Vermieter zur Verfügung gestellt bekommen haben, übernehmen wir hierfür keine Gewähr für die Vollständigkeit und keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben. Wir haben selbst kein Aufmaß hinsichtlich der Wohn- und Nutzfläche sowie zur Grundstücksfläche genommen. Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, außer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten, ausgeschlossen. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Die Weitergabe des Exposé ausschließlich an Ihren Finanzierungspartner (Bank, Sparkasse, Vermittler) ist genehmigt. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf dieser Immobilie ist nicht ausgeschlossen.

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach  
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:  
[anfrage@mm-swi.de](mailto:anfrage@mm-swi.de) • [www.mm-swi.com](http://www.mm-swi.com)