

EX POSÉ

**ALTEN- UND
PFLEGEHEIM (EHEMALS)**



**Alten- und Pflegeheim (ehemals)
mit Garagen und bebauten und
unbebauten Grundstücken
An der Ölmühle 27-31**

87634 Obergünzburg

Weitere Informationen u. Fotos:

MAP AG
Baschenweg 4
CH-8268 Salenstein
Tel +41 71 747 2008
Fax +41 71 747 2009
info@map-suisse.com
<http://www.map-suisse.com/>

MAP Suisse
Mobile Assets & Plants
► Mobiles Anlagevermögen
► Unternehmensverkäufe
► Immobilien

Alten- und Pflegeheim (ehemals) mit z.T. unbebauten Grundstücken | An der Ölmühle 27-31 | 87634 Obergünzburg

Inhalt

1. Grundstücksdaten	2
2. Gebäudedaten.....	3
3. Fakten und Zahlen zum Standort (Marktgemeinde Obergünzburg)	4
4. Lageplan	5
5. Fotos.....	6
6. Verkaufspreis	7
7. Besondere Geschäftsbedingungen für das Immobiliengeschäft.....	8

Alten- und Pflegeheim (ehemals) mit z.T. unbebauten Grundstücken | An der Ölmühle 27-31 | 87634 Obergünzburg

1. GRUNDSTÜCKSDATEN

Lage des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> Im nordöstlichen Bereich der Marktgemeinde Obergünzburg in ca. 800 m Entfernung zum Zentrum
Einstufung	<ul style="list-style-type: none"> Mischgebiet
Bisherige Nutzung im Ortsteil	<ul style="list-style-type: none"> Alten- und Pflegeheim mit Garagen und bebauten und unbebauten Grundstücken. Der Geschäftsbetrieb ist seit August 2018 eingestellt.
Nachbarbebauung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbebauung mit Reihen-, Ein-, und Mehrfamilienwohnhäuser, im Osten ein unbebautes Grundstück
Flur Nrn. und Grundstücksflächen	<ul style="list-style-type: none"> 798/6 (264 m²), 798/30 (268 m²), 798/31 (264 m²), 798/32 (264 m²), 513/14 (286 m²), 513/33 (279 m²), 513/26 (18 m²), 513/27 (18 m²), 798/3 (660 m²), 798/14 (35 m²), 798/11 (549 m²), 798/27 (18 m²), 513/31 (18 m²), 513/31 (18 m²), 798/336 (575 m²), 798/34 (70 m²), 798/37 (80 m²), 798/38 (56 m²), 798/339 (2 m²), 798/40 (17 m²), 798/19 (18 m²), 798/14 (18 m²), 798/20 (18 m²), 798/14 (18 m²), 798/20 (18 m²), 798/14 (18 m²), 798/21 (18 m²), 798/14 (18 m²)
Grundstückfläche gesamt	<ul style="list-style-type: none"> 3.902 m²
Grundbuchbezirk	<ul style="list-style-type: none"> Obergünzburg
Grundbuch von	<ul style="list-style-type: none"> Obergünzburg
Band/Blatt	<ul style="list-style-type: none"> Blatt 1554, 2191, 2193, 2195, 2821
Lagebeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Erschließungszustand	<ul style="list-style-type: none"> Voll erschlossen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	<ul style="list-style-type: none"> Wasser-, Kanal-, Strom-, Kabel- und Telefonanschluss vorhanden
Garagenplätze	<ul style="list-style-type: none"> 4
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> befestigt und eingewachsen
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Ostallgäu eingetragen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> nein

Alten- und Pflegeheim (ehemals) mit z.T. unbebauten Grundstücken | An der Ölmühle 27-31 | 87634 Obergünzburg

2. GEBÄUDEDATEN

Bisherige Gebäudenutzung Gebäudebeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alten- und Pflegeheim ▪ Auf den Grundstücken mit FINr. 798/3, 798/11 und 798/33 befindet sich ein Alten- und Pflegeheim, verteilt auf 3 Häuser mit Verbindungsbauten. Zudem befindet sich auf dem Grundstück FINr. 798/3 eine Betonfertiggarage, 3 weitere Betonfertiggaragen befinden sich auf den Grundstücken FINr. 798/19, 798/20 und 798/27. ▪ Die Heimgebäude an der Ölmühle 27,29 und 31 bestehen jeweils aus Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Zwischen den Gebäuden an der Ölmühle 27 und 29 befindet sich ein Verbindungsbau bestehend aus Unter- und Erdgeschoss und zwischen den Gebäuden an der Ölmühle 29 und 31 ein unterirdischer Verbindungsbau mit Nebenräumen. Das Alten- und Pflegeheim verfügt aktuell über 67 Betten in 5 Einbettzimmern und 30 Zweibettzimmern. 2 Personenaufzüge sind vorhanden, kein Bettenaufzug. ▪ Das Objekt befindet sich in einem normalen Pflege- und Instandhaltungszustand und entspricht weitgehend dem Originalzustand aus der Bauzeit. 	
Gebäudehistorie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ursprungsbaujahr Haus Nr. 27 ca. ▪ Ursprungsbaujahr Haus Nr. 29 und 31 	<p>1975 (ca.) 1987 (ca.)</p>
Geschosszahl	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KG + EG + DG + Spitzboden 	
Grundflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamt 	876 m ²
Brutto-Grundflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamt 	2.142 m ²
Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamt 	1.741 m ²
Internet- und Datenleitung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhanden 	
Heizungsart	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung 	
Nachnutzungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umnutzung in Mehrfamilienhäuser bzw. Mehrgenerationenhaus. Alternativ eignen sich die Grundstücke nach einer Freilegung (Abbruch) auch für eine Wohnbebauung mit Ein- und/oder Mehrfamilienhäuser. 	
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die angrenzende Doppelhaushälfte auf FINr. 798/23 wurde in der Vergangenheit als Büroeinheit genutzt und steht deshalb aktuell ebenfalls zum Verkauf. Einzelgebäude können gegebenenfalls auch gesondert erworben werden. 	

Alten- und Pflegeheim (ehemals) mit z.T. unbebauten Grundstücken | An der Ölmühle 27-31 | 87634 Obergünzburg

3. FAKTEN UND ZAHLEN ZUM STANDORT (MARKTGEMEINDE OBERGÜNZBURG)

Bundesland	<ul style="list-style-type: none"> Bayern
Regierungsbezirk	<ul style="list-style-type: none"> Schwaben
Landkreis	<ul style="list-style-type: none"> Ostallgäu
Höhenlage	<ul style="list-style-type: none"> 737 m über NHN
Internetauftritt	<ul style="list-style-type: none"> www.oberguenzburg.de
Gesamtbevölkerung (Stand Dezember 2017)	<ul style="list-style-type: none"> 6.409
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> 46,7 km²
Bevölkerungsdichte	<ul style="list-style-type: none"> 131 Einwohner je km²
Postleitzahlen	<ul style="list-style-type: none"> 87634
Vorwahl	<ul style="list-style-type: none"> 08372
KFZ-Kennzeichen	<ul style="list-style-type: none"> OAL, FÜS, MOD
Gemeindeschlüssel	<ul style="list-style-type: none"> 09 7 77 154
Gemeindegliederungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde besteht aus 56 Ortsteilen
Gemarkungen	<ul style="list-style-type: none"> Burg, Ebersbach, Obergünzburg, Willofs
Adresse der Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> Marktplatz 1, 87634 Obergünzburg
Einkaufsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ausreichend vorhanden
Vereine, Organisationen	<ul style="list-style-type: none"> zahlreich vorhanden
Kindergärten/Kindergrippen	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden
Grund- und Mittelschule	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden
Ortsvorstellung	<ul style="list-style-type: none"> Obergünzburg liegt im Herzen des Allgäus, 18 km von der Allgäumetropole Kempten und gleichweit von Kaufbeuren entfernt. Es ist einer der größeren Orte im Landkreis Ostallgäu mit derzeit 6.200 Einwohnern
Anreise	<ul style="list-style-type: none"> Obergünzburg ist von Norden über die A 7 Würzburg - Ulm (Ausfahrt Dietmannsried) - Kempten erreichbar und von Osten und Westen über die alte B 12 München - Lindau, jetzt Staatsstr. 2055. Die Entfernung nach München beträgt ca. 1 1/2 Autostunden und in 80 km Entfernung liegt der Bodensee, das Schwäbische Meer. In einer 3/4 Autostunde können Sie die Berge, Schloß Neuschwanstein und Hohenschwangau, Oberstdorf, Füssen und Bad Wörishofen erreichen
Geschichte	<ul style="list-style-type: none"> Obergünzburg ist der wohl älteste Ort im früheren Altlandkreis Marktoberdorf und kann seine Wurzeln bis in das 1. Jahrhundert n.Chr. zurückverfolgen. Aufgrund seiner günstigen Lage an der Römerstraße gewann der Ort im Mittelalter bald an Bedeutung und war in diesem Raum ein Versorgungszentrum für die umgebenden Orte. Obergünzburg erhielt 1407 unter Kaiser Rupprecht zu Heidelberg das Marktrecht verliehen. Es handelte sich dabei um 2 Jahrmärkte und einen Wochenmarkt jeweils am Montag

Alten- und Pflegeheim (ehemals) mit z.T. unbebauten Grundstücken | An der Ölmühle 27-31 | 87634 Obergünzburg

4. LAGEPLAN



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Markt Oberdorf**

Kurfürstenstraße 19
 87616 Markt Oberdorf

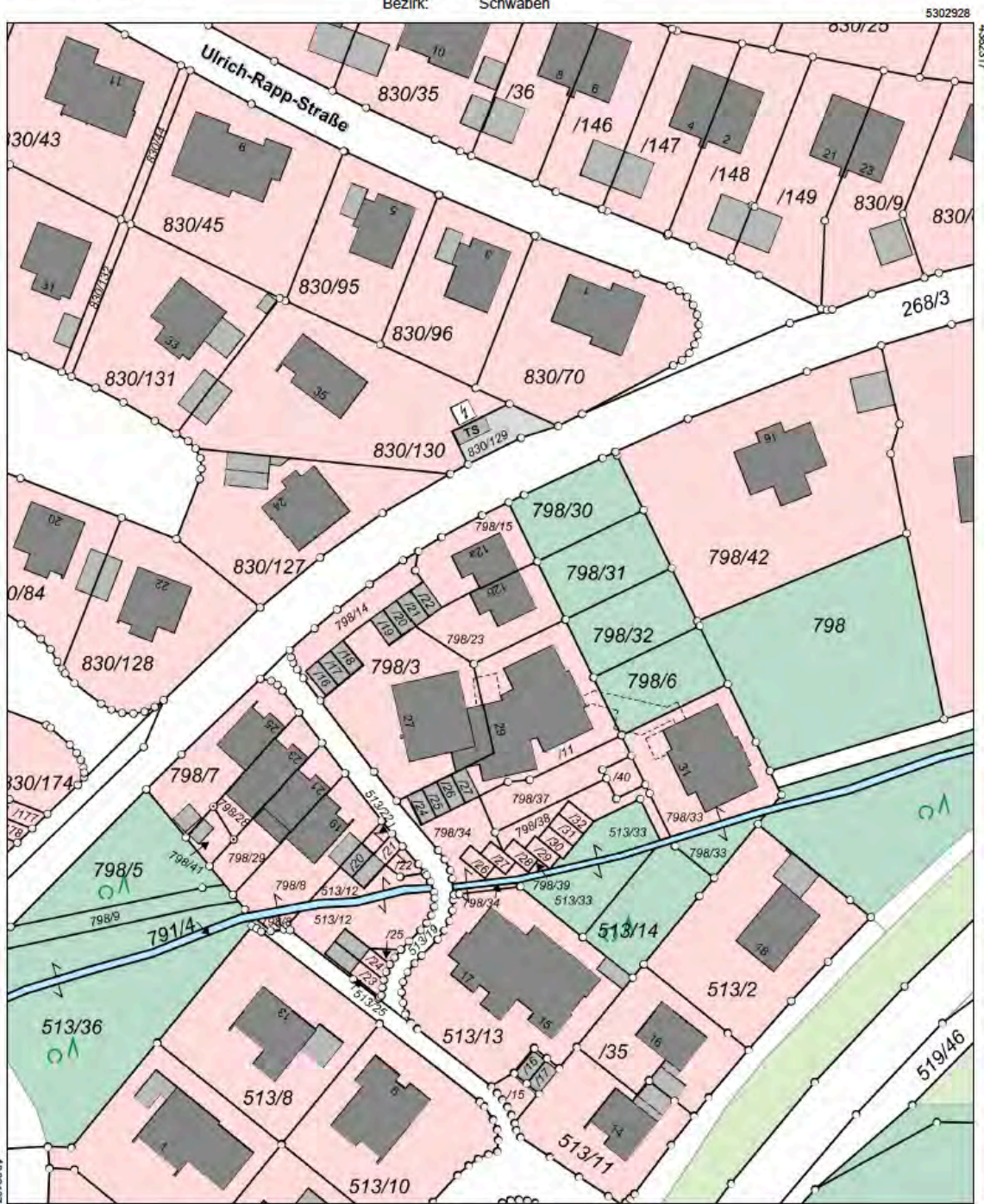
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 13.11.2018

Flurstück: 798/23
 Gemarkung: Obergünzburg

Gemeinde: Markt Obergünzburg
 Landkreis: Ostallgäu
 Bezirk: Schwaben



Alten- und Pflegeheim (ehemals) mit z.T. unbebauten Grundstücken | An der Ölmühle 27-31 | 87634 Obergünzburg

5. FOTOS



Alten- und Pflegeheim (ehemals) mit z.T. unbebauten Grundstücken | An der Ölmühle 27-31 | 87634 Obergünzburg

6. VERKAUFSPREIS

Verkaufspreis – € 998.000.-

Ein ausführliches Verkehrswertgutachten zu diesem Immobilienobjekt eines unabhängigen Immobilien – Sachverständigen, erstellt am 21.08.2018 liegt vor. Dieses Verkehrswertgutachten sowie weitere Unterlagen stellen wir Kaufinteressenten gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Zweit- und Drittverwendung des Objektes:

Das Alten- und Pflegeheim befindet sich auf den Grundstücken FINr. 798/3, 798/11 und 798/33 verteilt auf 3 Häuser mit Verbindungsbauten. Eine Umnutzung des Objektes in nachfolgende zukünftige Wohnformen ist durchaus denkbar:

- Mehrfamilienhaus
- Mehrgenerationenhaus
- Aufteilung in Einfamilienhäuser
- Nach Freilegung (Abbruch) neue und moderne Wohnbebauung

7. BESONDERE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENGESCHÄFT

Die Aufnahme von Verhandlungen mit der MAP AG bedeutet die Anerkennung insbesondere nachfolgender Geschäftsbedingungen:

1. Vertraulichkeit

Alle durch die MAP AG erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der MAP AG an Dritte weitergegeben werden. Gibt der Interessent das Angebot ohne Zustimmung der MAP AG an einen Dritten weiter, so hat er auch dann die Käuferprovision zu zahlen, wenn der Dritte einen Kaufvertrag über das nachgewiesene Objekt abschließt. Daneben behält sich die MAP AG für den Fall der Weitergabe die Geltendmachung eines weiteren Schadens (Auslagenersatz etc.) vor.

2. Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die MAP AG zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

3. Haftungsausschluss

Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die MAP AG nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Übrigen haftet die MAP AG nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem fehlen garantierter Eigenschaften oder bei schuldhafter Verletzung einer Kardinalpflicht. Ansonsten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

4. Vertragsabschluss

Die Nachweis- und Vermittlungsprovision für die MAP AG entsteht bei Vertragsabschluss und ist – soweit die Angebote keinen entsprechenden anderen Hinweis enthalten – immer vom Käufer zu zahlen und dem im notariellen Kaufvertrag beurkundeten Nettokaufpreis mit 5 % (plus gesetzl. MwSt) hinzuzurechnen.

5. Fälligkeit

Die Nachweis- und Vermittlungsprovision wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar.

6. Doppeltätigkeit

Die MAP AG ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig werden zu dürfen.

7. Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann, der nicht zu den in § 4 des Handelsgesetzbuches bezeichneten Gewerbetreibenden gehört, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, kann die MAP AG an ihrem allgemeinen Gerichtsstand klagen und nur an diesem Gerichtsstand verklagt werden.

8. Salvatorische Klausel

Sollten ein oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.