

# EX

WOHNHAUS MIT  
LAGERERHALLE

# POSÉ



**Wohnhaus mit Lagerhalle und  
Nebengebäude  
Äußere Bahnhofstr. 8**

**87787 Wolfertschwenden**

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](mailto:info@map-suisse.com)

<http://www.map-suisse.com/>

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

**Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäude | Äußere Bahnhofstr. 8 | 87787 Wolfertschwenden**

---

## Inhalt

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

## Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäude | Äußere Bahnhofstr. 8 | 87787 Wolfertschwenden

### 1. GRUNDSTÜCKSDATEN

Nutzung im Ortsteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäuden</li> </ul>
Flurstücknummer	<ul style="list-style-type: none"> <li>134/14 – Äußere Bahnhofstr. 8, Gebäude- und Freifläche</li> </ul>
Grundstücksgröße gesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>4.237 m<sup>2</sup></li> </ul>
Grundbuchamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amtsgericht Memmingen</li> </ul>
Gemarkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wolfertschwenden</li> </ul>
Band/Blatt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Band 23 - Blatt 835</li> </ul>
Grundstückform	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahezu rechteckig</li> <li>Breite ca. 57 m bis 75 m</li> <li>Tiefe ca. 62 m</li> <li>Straßenfrontlänge ca. 57 m</li> </ul>
Topographie und Beschaffenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, höchster Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle</li> </ul>
Entwicklungsstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Grund der bereits erteilten Baugenehmigungen und der vorhandenen Erschließung kann das Grundstück als baureifes Land für Gewerbe entsprechend § 5 (4) ImmoWertV eingestuft werden</li> </ul>
Lagebeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Lage an der Autobahn A7</li> </ul>
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zufahrt über asphaltierte Kreisstraße, Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss</li> </ul>
Zufahrt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zufahrt über asphaltierte Kreisstraße, die Zufahrt von der Kreisstraße befindet sich an der Südostecke</li> </ul>
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfertschwenden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Entwurf des im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplanes wird das Grundstück voraussichtlich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Es besteht kein Bebauungsplan.</li> </ul>
KfZ-Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf dem Grundstück in ausreichender Zahl vorhanden</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hofeinfahrt und Hoffläche vor Lagerhalle gekiest, Zufahrt Wohnhaus und Hoffläche östlich Wohnhaus mit Betonsteinpflaster belegt, Terrasse Wohnhaus mit Holzdielen belegt, sonst Grünflächen aus Rasen mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen</li> </ul>

## Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäude | Äußere Bahnhofstr. 8 | 87787 Wolfertschwenden

### 2. GEBÄUDEDATEN

Gebäudeart	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäuden</li> </ul>	
Gebäude auf Flur-Nr. 134/14 mit Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhaus – Baujahr um 1995</li> <li>Saunagebäude – Baujahr um 1995</li> <li>Gartenhäuser – Baujahr um 1995 und 1997</li> <li>Mitarbeiterwohnung – Baujahr um 2009</li> <li>Bürogebäude – Baujahr um 1998</li> <li>Lagerhalle – Baujahr um 1987</li> <li>Lagerhalle offen – Baujahr um 1995</li> </ul>	<p>139 m<sup>2</sup> 18 m<sup>2</sup>  86 m<sup>2</sup> 34 m<sup>2</sup> 319 m<sup>2</sup> 85 m<sup>2</sup></p>
Gebäudebeschreibung (Einfamilienhaus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Einfamilienhaus in Holzblockbohlenbauweise besteht aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und einem erdgeschossigem Anbau mit Technikraum. Die Ausstattung sowie der bauliche Wärmeschutz sind durchschnittlich. Die Heizung erfolgt über flüssiggasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkörper in allen Wohnräumen, Unterstützung Warmwasserbereitung über 3 Solarkollektoren, holzbefuenerter Kachelofen im Wohnzimmer</li> </ul>	
Gebäudebeschreibung (Saunagebäude)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das in Holzdielenbauweise errichtete Gebäude besteht aus einem Ruheraum und einem Saunaraum mit Saunaofen</li> </ul>	
Gebäudebeschreibung (Mitarbeiterwohnung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Umbau des ehemaligen Lagerraumes und einer Voliere zu einer Mitarbeiterwohnung erfolgte um 1995. Die Wohnung ist westlich an das Lagergebäude angebaut, ist baulich mit diesem verbunden und besteht aus EG und DG. Die Wohnung wird mit holzbefeuertem Einzelofen beheizt mit Edelstahlkamin im Wohnzimmer, im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern Elektro-Infrartheizkörper mit Natursteinplatte</li> </ul>	
Gebäudebeschreibung (Bürogebäude)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das eingeschossige Bürogebäude in Holzblockbohlenbauweise befindet sich westlich der Lagerhalle und besteht aus einem überdachten Eingang, einem Büroraum, einem Abstellraum und einem WC. Die Ausstattung ist einfach und nutzungsgerecht</li> </ul>	
Gebäudebeschreibung (Lagerhalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Lagerhalle wurde ursprünglich als Maschinenhalle erbaut und 1993 zu einer Lagerhalle mit Werkstatt umgenutzt. Der westliche Lagerbereich besteht aus einer Lagerhalle mit einem Einfahrtstor Abm. 3,63 x 4,14 m und einer Raumhöhe von 3,90 m bis 5,22 m. Die Lager- und Werkstattträume sind nur teilweise beheizt und wärmegeklämt</li> </ul>	
Gebäudebeschreibung (Lagerhalle offen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unbefestigter Boden, Wände dreiseitig aus Holzriegelwerk mit einfacher äußerer Schalung, Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen. Nur für einfache Lagerzwecke geeignet</li> </ul>	

## Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäude | Äußere Bahnhofstr. 8 | 87787 Wolfertschwenden

### 3. FAKTEN UND ZAHLEN ZUM STANDORT (GEM. WOLFERTSCHWENDEN)

Gründung	▪ Mitte d. 9. Jahrhunderts
Bundesland	▪ Bayern
Regierungsbezirk	▪ Schwaben
Landkreis	▪ Unterallgäu
Höhenlage	▪ 678 m über NHN
Internetauftritt	▪ <a href="http://www.wolfertschwenden.de">www.wolfertschwenden.de</a>
Gesamtbevölkerung (Stand Dezember 2015)	▪ 1.960
Fläche	▪ 14,48 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	▪ 135 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahlen	▪ 87787
Vorwahl	▪ 08334
KFZ-Kennzeichen	▪ MN
Gemeindeschlüssel	▪ 09 778 218
Ortsteile	▪ Das Gemeindegebiet besteht aus den Gemarkungen Wolfertschwenden, Dietratried und Niederdorf
Adresse der Gemeindeverwaltung	▪ Marktplatz 1, 87730 Bad Grönenbach
Einkaufsmöglichkeiten	▪ ausreichend vorhanden
Vereine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Viele Vereine und soziale Einrichtungen bereichern das soziale Leben in Wolfertschwenden wie z.B.</li> <li>▪ Badminton</li> <li>▪ Damengymnastik</li> <li>▪ Fußball</li> <li>▪ Tennis</li> <li>▪ Tischtennis</li> <li>▪ Jagdgenossenschaft</li> <li>▪ Schützenverein</li> <li>▪ Feuerwehr</li> <li>▪ Veteranenverein</li> <li>▪ Heimatverein</li> <li>▪ Theaterverein</li> </ul>
Kennzahlen der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Direkter Autobahnanschluss zur A 7 – Flensburg – Würzburg – Ulm – Füssen</li> <li>▪ Bahnverbindung mit ÖPNV besteht über den Bahnhof Bad Grönenbach in etwa zwei Kilometer Entfernung</li> <li>▪ Gewerbliche Arbeitsplätze in der Gemeinde</li> <li>▪ Hebesatz Grundsteuer A 220</li> <li>▪ Hebesatz Grundsteuer B 230</li> <li>▪ Hebesatz Gewerbesteuer 230</li> </ul>
Ehwiesmühlthal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Wolfertschwenden öffnet sich das Illertal zu einem schmalen Seitental mit steilen Hängen, dem sogenannten Ehwiesmühlthal. Seit jeher ist das idyllische Tal ein beliebtes Ausflugsziel. Früher waren die vielen Mühlen am Bach ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Heute sind die Grundwasservorkommen wichtig für die Trinkwasserversorgung.</li> </ul>

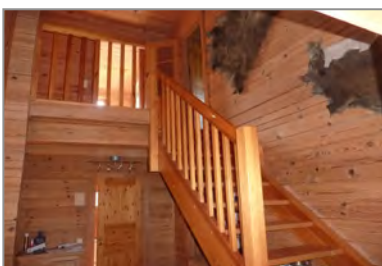
Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäude | Äußere Bahnhofstr. 8 | 87787 Wolfertschwenden

## 4. LAGEPLAN



Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäude | Äußere Bahnhofstr. 8 | 87787 Wolfertschwenden

## 5. FOTOS



Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäude | Äußere Bahnhofstr. 8 | 87787 Wolfertschwenden

## 6. VERKAUFSPREIS

**Verkaufspreis – € 530.000.-**

### Hinweis:

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen (erstellt am 16.02.2017) weist einen Verkehrswert für dieses Immobilienobjekt in Höhe von € 530.000 aus.

Auf Anforderung stellen wir potenziellen Kaufinteressenten gerne das ausführliche Verkehrswertgutachten zur Verfügung.

Das Wohnhaus und die Nebengebäude wurden bisher eigengenutzt und sind nicht vermietet. Die Lagerhallen samt Mitarbeiterwohnung sind vermietet. Es bestehen unbefristete Mietverträge.



**Wohnhaus mit Lagerhalle und Nebengebäude | Äußere Bahnhofstr. 8 | 87787 Wolfertschwenden**

## 7. ALLGEMEINE 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 enthaltenden 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 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.