

IMMOBILIENVERKAUF



Im Namen und Auftrag des Insolvenzverwalters bieten wir zum Verkauf an:

► **GEWERBEIMMOBILIE** ◀ mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen

Am Riedweg 17 | D-88682 Salem (Bodensee/Süddeutschland)
<http://www.map-suisse.com>

Zum Verkauf kommt ein nicht unterkellertes Büro-, Produktions- und Lagergebäude (Gewerbeimmobilie) in 88682 Salem (Bodensee) bestehend aus einem Wohn- und Bürotrakt und einer Halle (mit vier Abschnitten), die sich westlich anschließt. (Ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobilien-Sachverständigen liegt vor)

Verkaufspreis - VHB 2.300.000,-

Während die Halle ebenerdig bzw. in Teilbereichen mit einer Galerie errichtet ist, verfügt der Wohn- und Bürotrakt über Erd- und Obergeschoss. Nach den vorliegenden Informationen und Unterlagen wurde das Gebäude ursprünglich im Jahre 1997 errichtet und im Jahr 2011 im nördlichen Hallenbereich bzw. im Wohn- und Bürotrakt umgebaut.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 8.718 m² und befindet sich südöstlich des Hauptortes Salem, im westlichen Bereich des dortigen Gewerbegebietes. Es liegt an der Straße „Am Riedweg“, die im gegenständlichen Bereich als Sackgasse konzipiert ist. Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus klassisch gewerblichen Ansiedlungen in Form von Lager- und Produktionshallen. Vorteilhaft für die Lage bzw. die gewerblichen Nutzung ist vor allem die geringe Entfernung zum örtlichen Bahnhof. Die beiden Grundstücke mit Flur Nrn. 1706/7 (7.820 m²) und 1706/13 (898 m²), jeweils in der Gemarkung Neufrach, werden als wirtschaftliche Einheit genutzt.

Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 4.900 m². Die Gesamt-Nutzfläche beträgt ca. 4.115 m² zzgl. 168 m² Wohnfläche (Betriebsleiterwohnung). Ca. 3.320 m² Produktions- und Lagerflächen sowie 21 Außenstellplätze sind derzeit an 3 externe Unternehmen vermietet. 795 m² Produktions- und Lagerflächen zzgl. 168 m² Wohnfläche (Betriebsleiterwohnung) werden aktuell vom Unternehmen des Eigentümers bzw. vom Eigentümer selbst genutzt. Die jährlichen Mieteinnahmen (3 Mieter - ohne die selbst genutzten Flächen) betragen derzeit netto € 161.712,-, so dass im Falle einer Vollvermietung (inkl. der aktuell vom Eigentümer genutzten Flächen) mit einer jährlichen Netto-Kaltmiete in Höhe von ca. € 210.000,- gerechnet werden kann.



Die derzeitige Bebauung nutzt das Grundstück bzw. die Gesamtfläche mit einer GFZ von 0,56 aus. Die Nutzungsintensität des Grundstücks liegt somit deutlich unter dem nach Bebauungsplan zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung von GZF = 1,20. Grundsätzlich wären daher Anbauten an das bestehende Gebäude möglich bzw. genehmigungsfähig.

Der Hauptgrund für den Verkauf der Gewerbeimmobilie ist im Privatbereich des Eigentümers zu suchen. Der Geschäftsbetrieb des Eigentümers ist kerngesund.

Sollten Sie an einem Erwerb der Gewerbeimmobilie Interesse haben, würden wir Sie bitten, sich kurzfristig bei uns zu melden. Ansprechpartner in unserem Hause ist Herr Schaller (Mobil +49 (0)170-2970484).

Ausführliche Informationen und Bildmaterial zur Gewerbeimmobilie stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung. Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Informationen, Dokumentationen und Unterlagen zum Unternehmen erhalten Sie bei:

MAP AG Mobile Assets & Plants | Baschenweg 4 | CH-8268 Salenstein
Tel: +41 (0)71 747 2008 | Fax: +41 (0)71 747 2009 | Mail: info@map-suisse.com | www.map-suisse.com

Freiverkauf vorbehalten