

EXPOSÉ – Anlageobjekt in Fürstenfeldbruck mit späterer Entwicklungsmöglichkeit



ECKDATEN:

Eigentümer:	Deutsche Telekom AG
Grundstücksgröße:	ca. 2.418 m ²
Gesamtmietfläche:	ca. 660 m ²
Stellplätze:	12 PKW-Außenstellplätze
Mieteinnahmen p.a.	€ 41.214,-- (netto ist) € 47.000,-- (netto soll)
Baujahr:	ca. 1972
Kaufpreis:	€ 3.290.000 zzgl. ges. MwSt. Vergabe erfolgt nach Höchstgebot
Käuferprovision:	Provisionsfrei für den Käufer



GEBÄUDEBESCHREIBUNG:

Das Grundstück ist mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Technikgebäude mit Flachdach bebaut.

Bei dem Technikgebäude handelt es sich um ein Fernmeldegebäude der Deutschen Telekom AG. Nach dem Verkauf wird ein Teil der Flächen angemietet um die Telekommunikationsversorgung aufrecht zu erhalten.

Ziel ist es, die oberirdischen Flächen nach 9 Jahren aufzugeben und die Technik in den Keller oder in eine Multifunktionskabine (ca. 70 m²) zu verlagern, um so eine Neubebauung zu ermöglichen.

Das Technikgebäude verfügt über eine Bruttogrundfläche von ca. 865 m².

Auf dem Grundstück befinden sich 12 Außenstellplätze.

Gesamtmietflächen:

- Büroraum:	42,10 m ²
- Technikfläche:	526,00 m ²
- Lager:	52,40 m ²
- Sanitärräume:	18,10 m ²
- Verkehrsfläche:	31,66 m ²
- anteilige Gemeinschaftsfläche:	37,04 m ²

AUSSTATTUNG:

Baujahr: 1972

Bauweise: Stahlbetonskelettbauweise

Fassade: Waschbetonfassade

Außenwände, Decken, Treppen: Stahlbeton

Dach: Flachdach mit Photovoltaikanlage

Fenster/Türen: Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung, Metalltüren

Heizung/Warmwasser: Ölzentralheizung im KG (Bj 1996), Beheizung mittels Radiatoren, dezentrale WWB

Böden: Kunststeinbelag (Verkehrsflächen), PVC

Photovoltaikanlage (verbleibt im Eigentum der Telekom)



GRUNDBUCH:

Grundbuch von:	Fürstenfeldbruck
Flurstück Nr.:	859/5
Grundstücksfläche:	2.418 m ²
Nutzung Grundstück:	Technikgebäude
Anzahl der Gebäude:	1
GFZ:	ca. 0,24 (IST)
GRZ:	ca. 0,12 (IST)
Festsetzung B-Plan:	Qualifizierter B-Plan Nr. 43 v. 03.04.68 -allgemeines Wohngebiet -IV Vollgeschosse -Flachdächer, Traufhöhe max. 12,20 m
Flächennutzungsplan:	Baufläche für Gemeinbedarf – Post, Fernmeldeamt

Es ist davon auszugehen, dass nach Aufgabe des Standortes durch die DTAG, bzw. der oberirdischen Flächen, eine mind. viergeschossige Wohnbebauung mit Flachdach möglich wäre. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts und dem gültigen Bebauungsplan, wird davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück eine Geschossfläche von ca. 2.400 m² (ca. 600 m² x IV Vollgeschosse) realisierbar ist. Dies entspricht einer GFZ von 1,00.

ENERGIEAUSWEIS:

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis Nichtwohngebäude
Primärenergiebedarf:	245 kWh/(m ² a)
CO ² Emissionen:	60 kg/(m ² *a)
Endenergiebedarf:	220 kWh/(m ² a)
Energieträger:	Heizöl
Erstelldatum:	25.06.2019
Gültig bis:	24.06.2029



MAKROLAGE:

Die große Kreisstadt Fürstfeldbruck (mit ca. 38.000 Einwohner) liegt ca. 25 km westlich von München und ca. 35 km südöstlich von Augsburg.

Die Stad ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Zum Stadtgebiet gehören insgesamt 13 Orte.

MIKROLAGE:

Das Objekt befindet sich im westlichen Rand von Fürstfeldbruck am Rande eines wohnwirtschaftlich geprägten Gebietes. Im westlichen Bereich befindet sich ein Industriegebiet. Die Nachbarbebauung besteht hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbeobjekte und Verbrauchermärkten. Nördlich des Objekts verläuft die Landesberger Straße, über welche Anschluss in westlicher Richtung an die Bundesstraße B471 besteht. Über diese gelangt man an die Autobahnen A8 und A96. Der Bahnhof „Buchenau“ mit Anbindung an den Münchener Hauptbahnhof befindet sich in rd. 2,2 km Entfernung. Die nächste Bushaltestelle ist rd. 290 m entfernt.



MIETFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Mieter	Gbd. / Etage	Nutzung	Mietfläche	Miete p.m.	Miete p.a.	Festlaufzeit
DTAG	UG	Technik, Lager, Verkehrsfläche	156,36 m ²	860 €	10.320 €	Dauerhaft (10 Jahre + 4x5 Jahre Option)
DTAG	Außen	Stellplatz	1 Stk.	25 €	300 €	Dauerhaft (10 Jahre + 4x5 Jahre Option)
DTAG	EG / OG	Technik, Lager, Büro, Verkehrsfläche	152,30 m ²	838 €	10.052 €	Break option ab 30.06.2024
DTAG	EG / OG	Technik, Sanitär	306,70 m ²	1.687 €	20.242 €	31.12.2028 + 3x1 Jahr Option
DTAG	Außen	Stellplatz	1 Stk.	25 €	300 €	31.12.2028 + 3x1 Jahr Option
DTAG	UG/OG/EG	Anteilig gem. genutzte Fläche	34 m ²	- €	- €	31.12.2028 + 3x1 Jahr Option
Gesamt DTAG			649,36 m²	3.435 €	41.214 €	
Leerstand	UG / EG/ OG	Sanitär, Lager	43,7 m ²			
Leerstand	Außen	Stellplätze	10 Stk.			

Rückmietung DTAG

Da der Eigentümer an der langfristigen Nutzung des Objektes weiteres Interesse hat, ist der Verkauf des Objektes nur in Verbindung mit einem SALB-Vertrag (Sales and Lease Back) durchführbar.

Die Konstruktion des SALB-Vertrages sieht wie folgt aus:

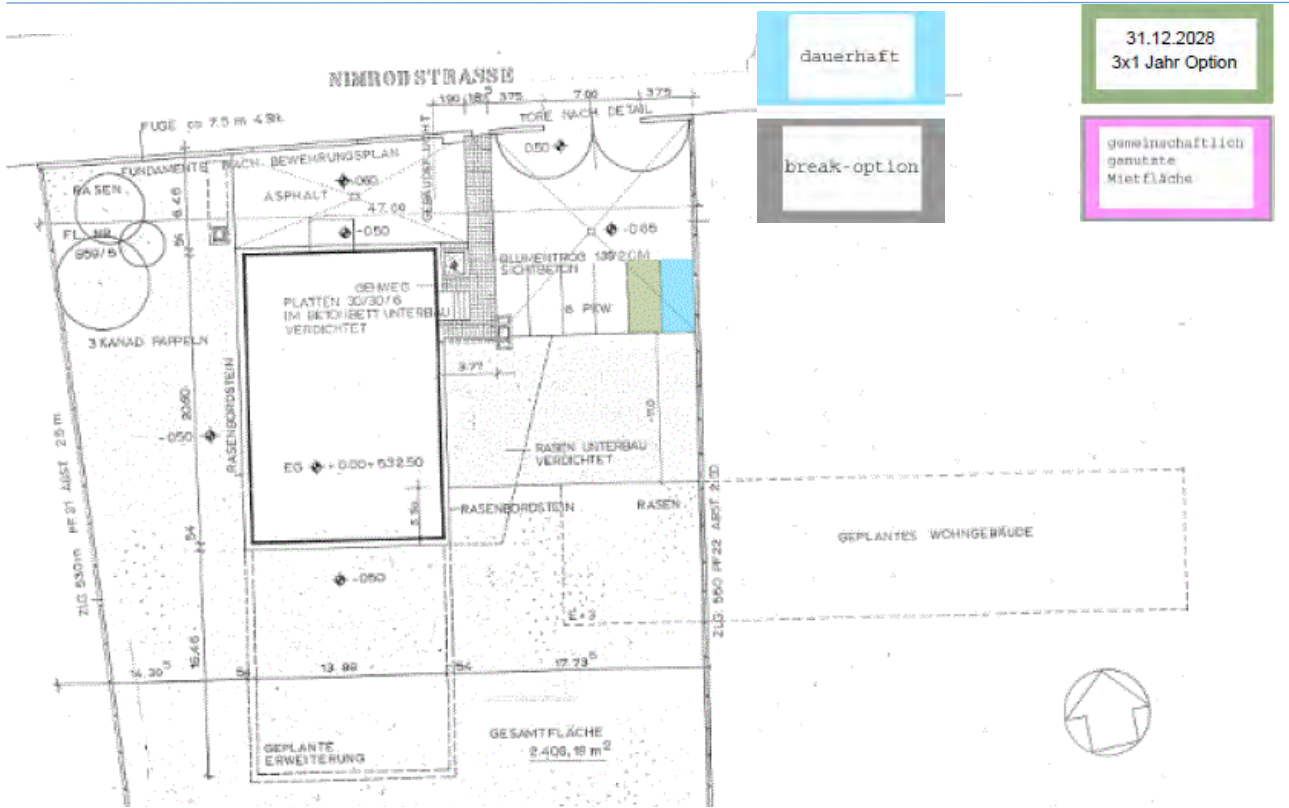
Mietzins: **41.214 € p.a.**

Laufzeit: Für 156,36 m² Mietfläche (dauerhaft) 10 Jahre fest + 4x5 Jahre Option.
Für 152,30 m² Mietfläche (break option) mit jährlichem Sonderkündigungsrecht ab dem 30.06.2024.
Für 306,70 m² Mietfläche fest bis zum 31.12.2028 + 3x1 Jahre Option.

Instandhaltung: Double Net



GRUNDRISSE:

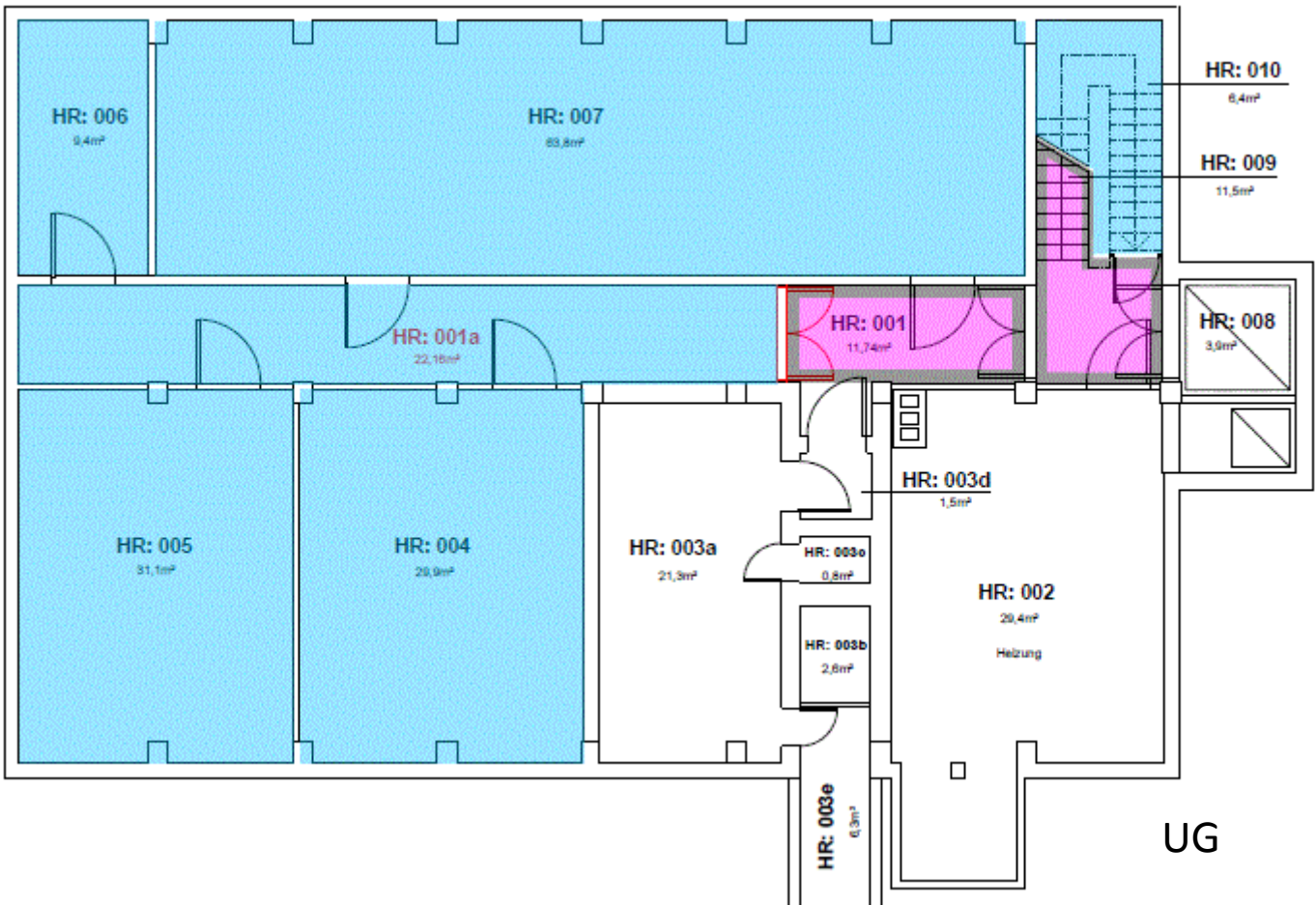


dauerhaft

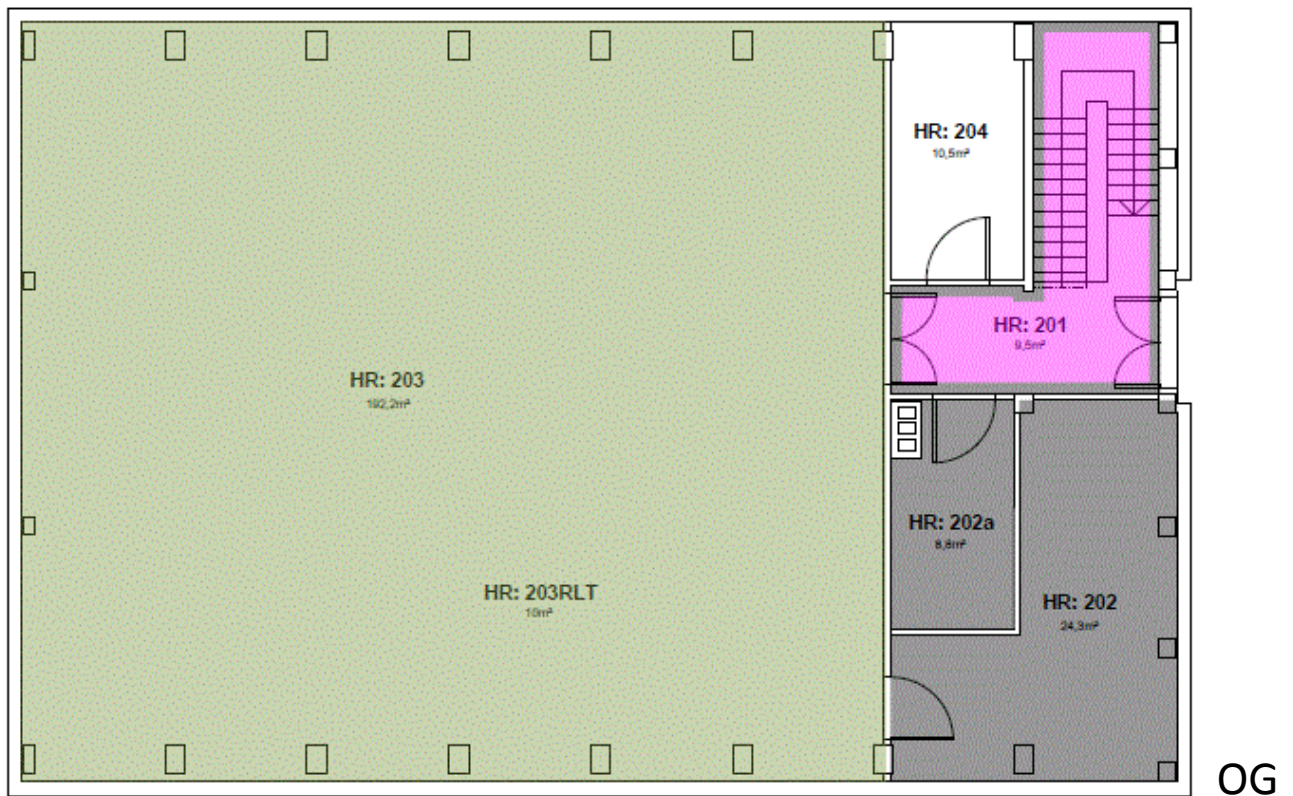
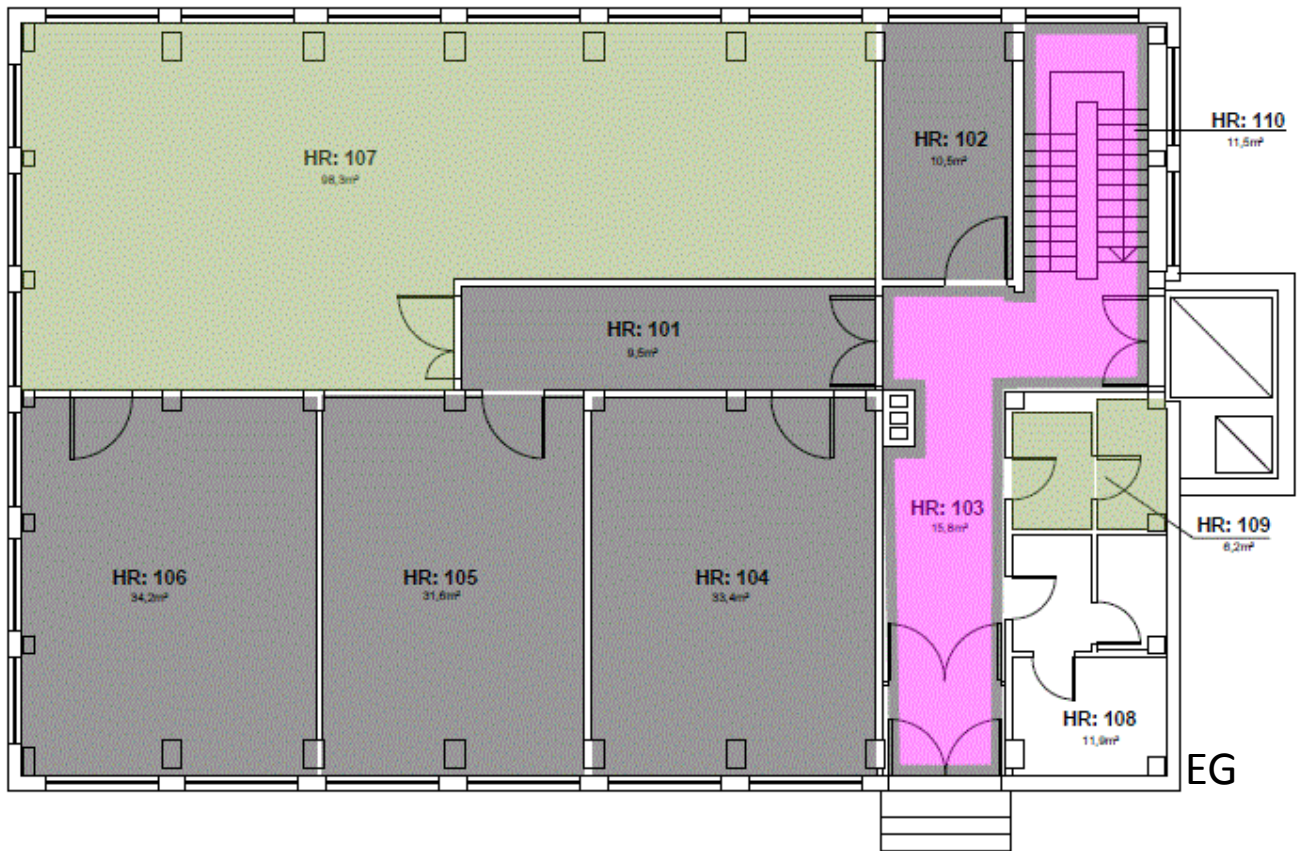
break-option

31.12.2028
3x1 Jahr Option

gemeinschaftlich
genutzte
Mietfläche



UG





IHR KONTAKT

Für weitergehende Fragen oder Vereinbarung von Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an:

Werner Maus

Telefon +49 8192 996596

Mobil +49 173 3921432

anfrage@immobilien-maus.de

Werner Maus Immobilien

Alpspitzstraße 12

86926 Greifenberg

www.immobilien-maus.de



ÜBER WERNER MAUS IMMOBILIEN

Die Firma Werner Maus Immobilien in Greifenberg ist ein inhabergeführtes Maklerbüro. Herr Maus ist seit 1993 in der Immobilienbranche tätig und seit 2002 mit eigenständigem Büro am Ammersee

Als Auftragnehmer großer Unternehmen bieten wir Anlageobjekte in Bayern und Baden-Württemberg.

Zu unseren Kunden zählen DAX-Unternehmen, Investmentfonds, Family Offices und Privatinvestoren.

Wir bieten unseren Kunden Erfahrung, Professionalität und Seriosität. Unser Ziel ist es, Sie als Kunden zufrieden zu stellen und dadurch eine langfristige Partnerschaft zu entwickeln.

Wir weisen darauf hin, dass wir nur Objekte anbieten mit derer Vermarktung wir auch beauftragt sind.



VERTRAGSBEDINGUNGEN

Kaufpreis

Die Kaufpreisvorstellung des Eigentümers für das oben genannte Objekt beträgt:

Mindestens
3.290.000,00 € zzgl. Umsatzsteuer (derzeit 19 %)

Auf Wunsch des Eigentümers können wir Ihnen weitere Objektunterlagen und einen Besichtigungstermin erst nach Abschluss einer Vertraulichkeitsvereinbarung anbieten.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Exposé wurde auf der Grundlage der für Werner Maus Immobilien vom Auftraggeber zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter erstellt.

Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Firma Werner Maus Immobilien keine Gewähr. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen.

Dieses Exposé wird Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Transaktion eventuell erforderlichen Nachforschungen selbständig, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der gemachten Angaben Änderungen ergeben können.

Alle Angaben sowie evtl. Angebote sind freibleibend. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Firma Werner Maus Immobilien gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden.