

Gewerbeobjekt mit bonitätsstarken Mietern

94032 Passau



Eckdaten	
Grundstücksgröße:	ca. 4.993 m ²
Gesamtfläche:	ca. 8.757 m ²
Mieteinnahmen (IST) p.a.	€ 360.722,-- (Netto)
Baujahr:	1927, 1948, 1969
Kaufpreis netto:	€ 6.000.000,-- zzgl. MwSt.
Kaufpreis brutto:	= € 7.140.000,-- inkl. MwSt.
Käuferprovision:	2,38 % vom notariell verbrieften Kaufpreis



Objekt

Das Grundstück ist mit insgesamt drei zusammenhängenden, in U-Form angeordneten Gebäuden bebaut.

Gebäude A:

Hier handelt es sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude. Das gesamte Gebäude steht derzeit leer. Bis Anfang des Jahres war das Gebäude an eine Bildungseinrichtung vermietet, welche nun selbst gebaut hat. Die Leerstandsfläche beträgt im EG und 1. OG insgesamt ca. 440 m² (ohne Gewähr). Das Haus ist voll unterkellert und ist gebäudetechnisch eigenständig (eigene neue Gasheizung (2016/17), eigener Wasseranschluss, Strom vom Hauptgebäude). Es besteht eine direkte Anlieferung zum Kellergeschoß.

Dieses Gebäude kann sofort vermietet werden.

Gebäude B:

Hier handelt es sich ebenfalls um ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Kantine im Erdgeschoß. Das Gebäude ist fast vollständig vermietet oder wird durch die derzeitigen Eigentümer zurückgemietet. Einzelne Leerstände sind in gutem Zustand und sollten ohne weiteres vermietet werden können. Auch hier wurde eine neue Heizung eingebaut, welche auch das Gebäude C versorgt. Die Erschließung erfolgt über 2 Treppenhäuser sowie einen Personenaufzug.

Gebäude C:

Hier handelt es sich um ein Büro- und Technikgebäude, in dem sich auch die Trafostation der Stadtwerke Passau befindet. Neben den Technikflächen sind hier noch Großraumbüros untergebracht.



Grundstücksdaten

GRUNDSTÜCK

Grundstücksgröße	ca. 4.993 m ²
Anzahl der Gebäude	drei zusammenhängende Gebäude in U-Form
Nutzung Grundstück	Büro- und Technikgebäude
Bebaute Fläche	2.483 m ²
GFZ (realisiert)	Die Geschossfläche beträgt ca. 9.348 m ² Bei einer Grundstücksgröße von 4.993 m ² entspricht dies einer GFZ von rd. 1,87 .
GRZ (realisiert)	Die Grundfläche beträgt ca. 2.483 m ² Bei einer Grundstücksgröße von 4.993 m ² entspricht dies einer GRZ von rd. 0,50 .
Flächennutzungsplan	Gemeinbedarf Post
Festsetzung B-Plan	Kein B-Plan vorhanden
Flächennutzungsplan	In dem seit 4. März 1992 geltenden Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche „Post“ dargestellt.

Mikro Lage

Das Grundstück liegt rund 1,65 Kilometer südwestlich des städtischen Rathauses der Stadt Passau. Der Hauptbahnhof der kreisfreien Stadt liegt etwa 500 Meter nordöstlich der Liegenschaft. In der Nachbarschaft befinden sich die Industrie- und Handelskammer für Niederbayern, die Polizeiinspektion Passau sowie wohnwirtschaftlich und gemischt genutzte, mehrgeschossige Gebäude.

Die Stadt Passau erreicht man mit dem Auto über die Bundesautobahn A 3 Köln – Nürnberg – Passau – Wien sowie über die Bundesstraßen B 8 Würzburg – Regensburg – Passau – Wien (E 5), der B 12 München – Passau – Prag, der B 85 Bayreuth – Passau sowie der B 388 München – Passau.

Angaben für Energieausweis

Gebäude C:

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Wert des Energiebedarfs:	334 kWh/(m ² a)
Heizenergiebedarfskennwert:	289 kWh/(m ² a)
Strombedarfskennwert:	15 kWh/(m ² a)
Energieträger für die Heizung:	Erdgas H
Baujahr Wärmeerzeuger:	1984, 1992

Gebäude B:

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Wert des Energiebedarfs:	319 kWh/(m ² a)
Heizenergiebedarfskennwert:	154 kWh/(m ² a)
Strombedarfskennwert:	68 kWh/(m ² a)
Energieträger für die Heizung:	Erdgas H
Baujahr Wärmeerzeuger:	1984, 1992

Gebäude A:

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Wert des Energiebedarfs:	467 kWh/(m ² a)
Heizenergiebedarfskennwert:	414 kWh/(m ² a)
Strombedarfskennwert:	20 kWh/(m ² a)
Energieträger für die Heizung:	Erdgas H
Baujahr Wärmeerzeuger:	1984, 1992



Vertragsbedingungen

Der Kaufpreis für das Objekt beträgt:

€ 6.000.000 zzgl. 19% MwSt. = € 7.140.000,-- inkl. MwSt.

Auf Wunsch des Eigentümers können wir Ihnen weitere Objektunterlagen und einen Besichtigungstermin erst nach Abschluss einer Vertraulichkeitsvereinbarung anbieten. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass seitens des Verkäufers jegliche Garantie, Gewährleistung oder Haftung betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der vorliegenden Informationen sowie Angaben zu Beschaffenheit und Qualität des Kaufgegenstandes ausgeschlossen sind. Dies ist hinsichtlich einer Kaufentscheidung ausdrücklich zu beachten.

Hinweise zum Exposé - Haftungsvorbehalt

Dieses Exposé wurde auf der Grundlage der für die Firma Werner Maus Immobilien vom Auftraggeber zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt 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.



Verbraucherinformationen Käufer

der Werner Maus Immobilien

A. Allgemeine Informationen zu Ihrem Vertragspartner:

Unser Name und unsere Anschrift

Firma Werner Maus Immobilien, Alpspitzstraße 12, 86926 Greifenberg

Telefon-Nr. 08192/996596, Telefax-Nr. 08192/996735, E-Mail: webmaster@immobilien-maus.de

Vertretungsberechtigte der Firma Werner Maus Immobilien

Inhaber: Herr Werner Maus

Unsere Hauptgeschäftstätigkeit

Die Firm Werner Maus Immobilien betreibt insbesondere den Nachweis und die Vermittlung von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und gewerbliche Räume.

Die für uns zuständige Aufsichtsbehörde

Landratsamt Landsberg am Lech

Die Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO wurde von der zuständige Aufsichtsbehörde: Landratsamt Landsberg am Lech erteilt.

Unsere Steuer Nr. 131/248/60169

B. Informationen zu Ihrem Maklervertrag

Wesentliche Leistungsmerkmale

Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, Firma Werner Maus Immobilien, Ihnen eine geeignete Vertragsgelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass wir die Angaben über die Immobilie von der Verkäuferseite erhalten haben und für Vollständigkeit und Richtigkeit keine Verantwortung übernehmen

Preise

Das Honorar der Firma Werner Maus Immobilien, wird im Maklervertrag als Festbetrag oder als Prozentsatz aus dem Kaufpreis des Immobilienkaufvertrages vereinbart.



Zahlungsbedingungen

Der Anspruch der auf das Honorar entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages.

C. Informationen über das Zustandekommen des Vertrags

Ein Maklervertrag kommt zwischen Ihnen und uns, der Firma Werner Maus Immobilien, zustande, wenn Sie aufgrund eines Immobilienangebots unserer Vermittlungsstelle per Email, Telefon, Telefax oder Brief von uns weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu diesem Immobilienangebot wünschen, und wir daraufhin mit Ihnen in Kontakt treten.

D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sog. Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollen Sie folgendes wissen:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (*Firma Werner Maus Immobilien, Alpspitzstraße 12, 86926 Greifenberg, Telefon-Nr. 08192/996596, Telefax-Nr. 08192/996735, E-Mail: webmaster@immobilien-maus.de*) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.



Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An

Firma Werner Maus Immobilien

Alpspitzstraße 12

86926 Greifenberg

Telefax-Nr. 08192/996735

E-Mail: webmaster@immobilien-maus.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Vermittlung einer Immobilie.

- Bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.