

IMMOBILIEN LANG
IMMOBILIENSERVICE SCHWENK
BERATUNG * VERMIETUNG * VERKAUF
Objekt - Nr. : 22

- Objekt :** Betriebs-Produktionsgebäude – mit Büro/Sozialräumen
- Standort :** 95466 Weidenberg, Winterring 1
- Flur Nr.:** 74, Blatt 559 – Grundbuch von Mengersreuth
80/2 Parkplätze (ca. 700 qm)
- Grundstück :** 11.808 qm – Bodenrichtwert aktuell 42,00 € / m²
- Baujahr :** 1991 Halle 1- 1996 Halle 2
- Hallenflächen :** Halle 1 ca. 3.093 qm Fläche
Halle 2 ca. 3.115 qm Fläche
- Büroflächen :** ca. 550 qm incl. 2 Treppenhäuser u. Lagerflächen
- Stellplätze :** ca. 50 Außenstellplätze
- Keller :** ohne Unterkellerung
- Anmerkung :** gebaut für Eigennutzung (Großdruckerei)
Außenwände - Dämmung Gebäudetypisch
keine Dachdämmung am Dach
Doppelverglasung, Oberlichter in den Hallen
WC, Duschräume, Umkleideräume vorhanden
Bodenbeläge je nach Nutzung – in den Büros
gestrichener Estrich, Fliesen in den Nassbereichen
Elektrik Baujahrestypisch-sehr gut ausgestattet

- Bebauung :** offene Bauweise in zwei Bauabschnitten
A) Halle 1 (Produktion) u. im OG Büroflächen
B) Halle 2 (Produktion + Lager) mit sozial genutzten Fläche und zus. Lagerfläche im OG
Halle 1 ca. 3.093 qm Fläche
Halle 2 ca. 3.115 qm Fläche mit Büroflächen incl. Neben-Lagerflächen gesamt ca. 550 qm
Lagerhöhe ca. 4,50 m – 5,0 m
Hallen – Betonboden Belastung 1.000 kg / m²
Obergeschoßdecke 500 kg / qm
Ausstattung mit Lüftungsanlage, Klimaanlage
Lan-Verkabelung aus den Jahren 2011 und 2012
Beheizung mit Erdgas mittels Gaszentralheizung für Büros u. Luft-Wärmetauschern in den Hallen
Sektionaltore 8 Stück mit 3 x 3 m
- Sonstiges :** Endenergieverbrauch Wärme 36,3 kWh(m².a)
Endenergieverbrauch Strom 218,0 kWh(m².a)
Empfehlung einer neuen Heizung auf Basis von erneuerbaren Energien
Bau einer PV-Anlage zur Eigenversorgung
- Anmerkung :** **im Jahr 2023 wurde eine umfassende Dachsanierung ausgeführt – Kosten 670.000 €**
- Nebenkosten :** je nach Nutzung
- Kaufpreis :** 4.495.000 €
- Provision :** 3,57 % incl. MWSt.

Für unsere Tätigkeit berechnen wir Ihnen im Erfolgsfalle eine Nachweis- und Vermittlungsprovision.
Die Provision ist in der o.g. Preisvorstellung des Verkäufers nicht enthalten.
Die obigen Angaben stammen vom Verkäufer. Hierfür wird von uns keine Gewähr übernommen.
Mit diesem Schreiben gilt das Objekt als nachgewiesen.

Immobilien Lang, Kantstraße 4a, 95447 Bayreuth
Tel. 0921-99988, Funk 0172-8808577
e-mail : s.lang@schwenk-lang-immo.de