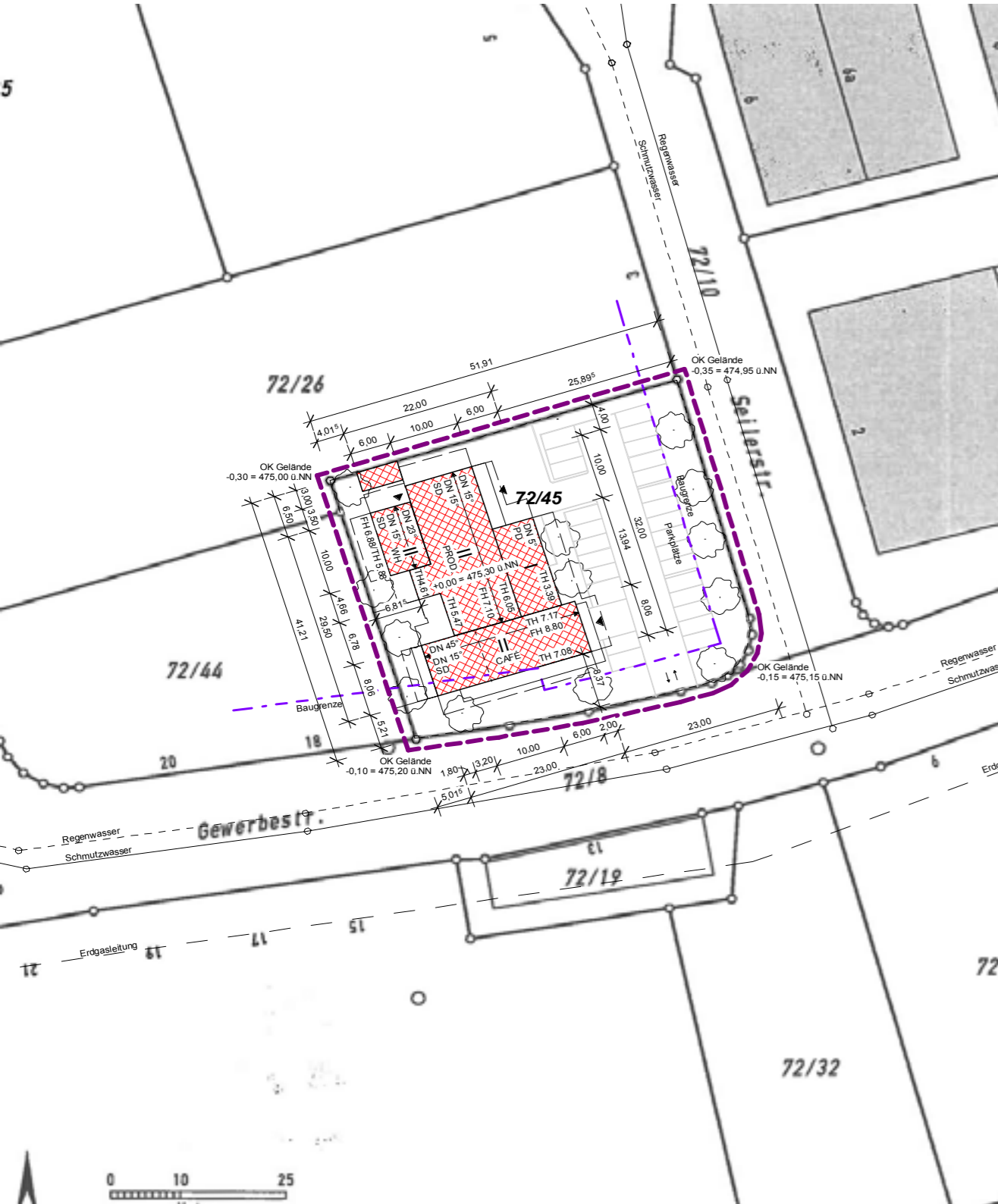




VERKAUF einer Bäckerei, Konditorei und Gastronomie



Die Bäckerei Seidl, im Norden von München, verkauft das komplette Ensemble auf Grund fehlender Nachfolge.

Der Betrieb kann sofort übernommen werden und ist komplett ausgestattet. Aktuell ist er voll umfänglich in Betrieb.

Das Objekt befindet sich in der

Gewerbestraße 16
85229 Markt Indersdorf

Grundstücksfläche: 2.250 m²
Baujahr: 2013/14 Neubau

Bebauung:
GRZ: 0,38
BRI: 4.110 m³
Nutzflächen: ca. 890 m²
Wohnflächen: ca. 100 m²

Das Grundstück liegt im Zentrum des Gewerbegebietes von Markt Indersdorf

neben dem Objekt ist ein unbebautes Grundstück gelegen, dass für einen zukünftige Erweiterung ideal ist.



ZENTRUM

GEWERBE GEBIET

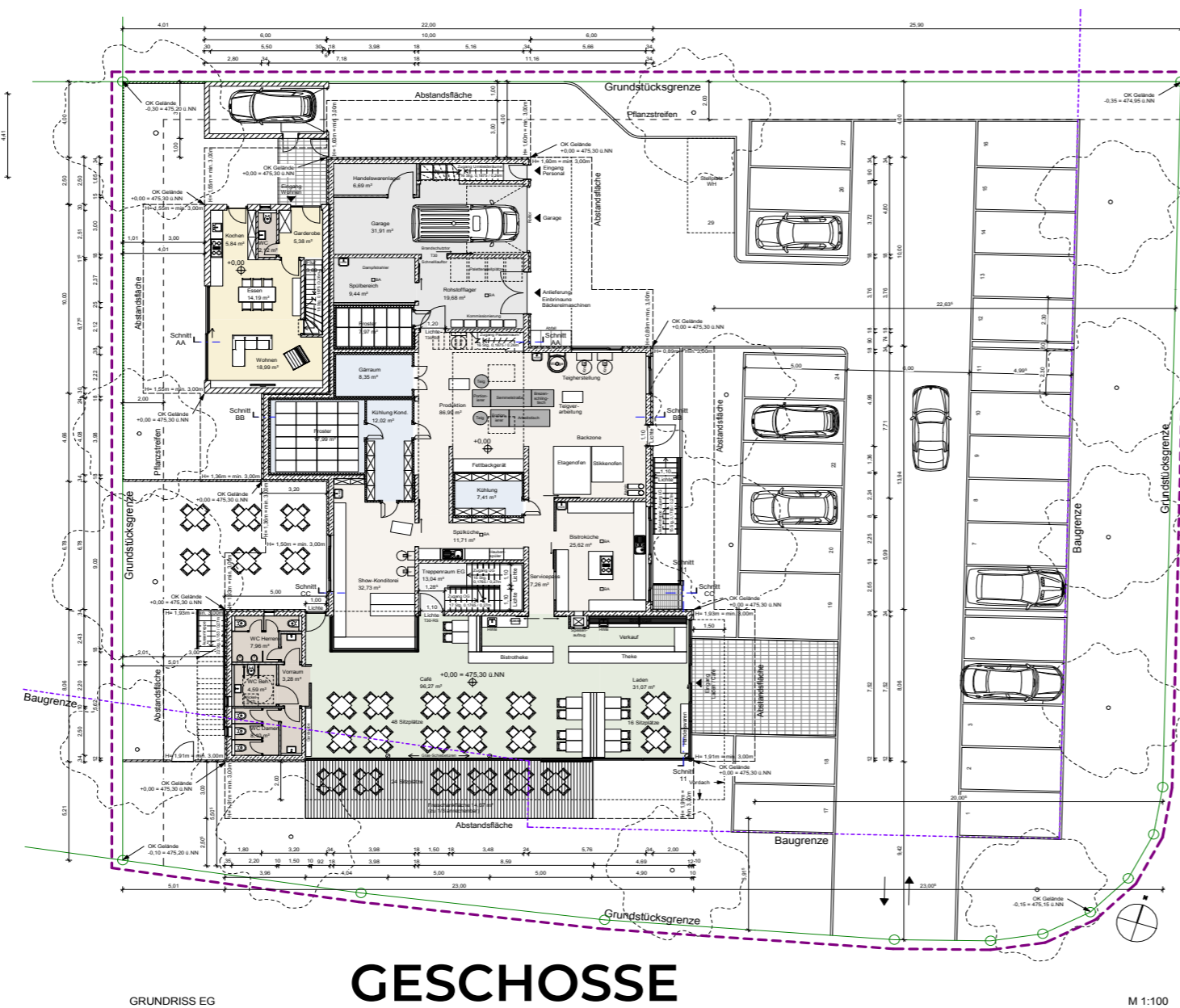
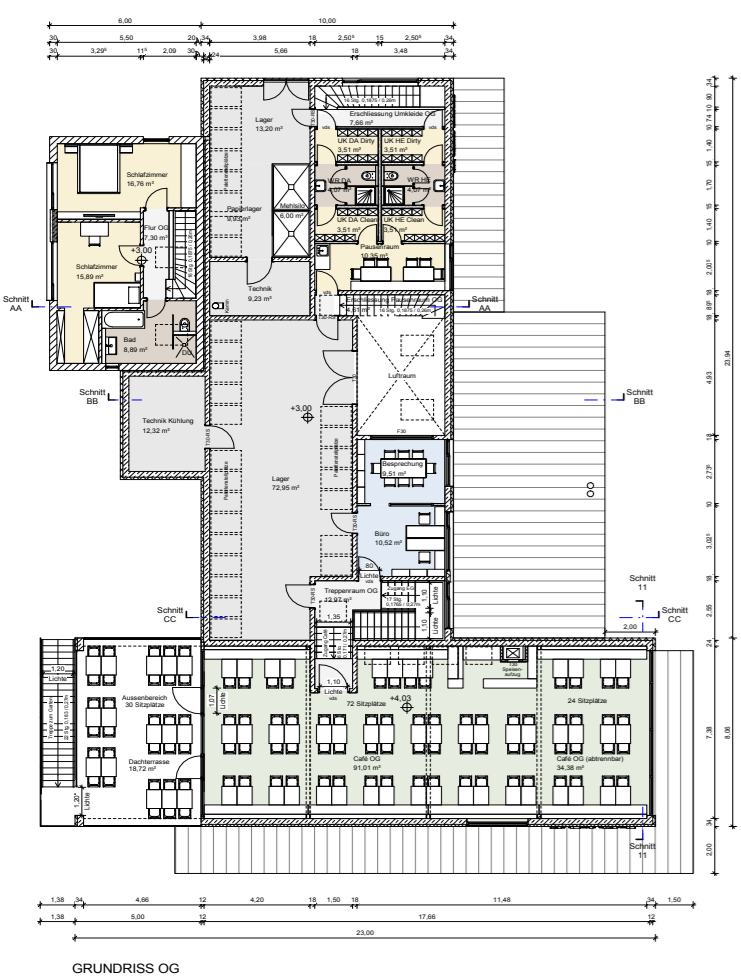
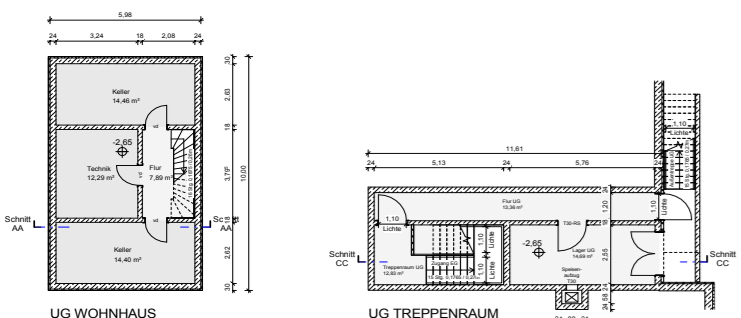
LUFTBILD
MARKT INDERSDORF



GEBÄUDEDATEN

Der in 2013/14 errichtete Komplex umfasst folgende Gebäudeteile:

- Bäckerei (komplett ausgestattet)
- Konditorei (Show Konditorei zum Café)
- Café (ca. 40 Sitzplätze)
- Kochküche
- Theke mit Schankanlage
- Gastronomie mit ca. 100 Sitzplätzen
- Verkaufsladen
- Nebenräume
- Lager, Kühlungen usw.
- Freischankflächen
- Wohnhaus (ca. 100m² Wohnfläche und ca. 50m² Nutzfläche) zur Vermietung (ist aktuell nicht vermietet)



GESCHOSSE

M 1:100

Beschreibung:
Das Vorhaben liegt im Gewerbegebiet "Erweiterung Gereut". Die Zufahrt erfolgt sowohl für die Kunden, als auch für die Mitarbeiter und die Aus- / Anlieferung über die Hauptstraße im Gewerbegebiet.

Gewerbegebiet:
Das Vorhaben liegt im Gewerbegebiet "Erweiterung Gereut". Die Zufahrt erfolgt sowohl für die Kunden, als auch für die Mitarbeiter und die Aus- / Anlieferung über die Hauptstraße im Gewerbegebiet.

Stellplatzübersicht:
Laden: 1 - 2 (2 Stellplätze)
Cafe: 3 - 23 (21 Stellplätze)
Mitarbeiter: 24 - 28 (5 Stellplätze)
Wohnhaus: 29 - 30 (2 Stellplätze)

Materialbeschreibung:
Ladenparkplätze:
Zufahrt: sickeroffenes Betonpflaster (40 t Lieferverkehr)
Stellplätze: Schotterrasen

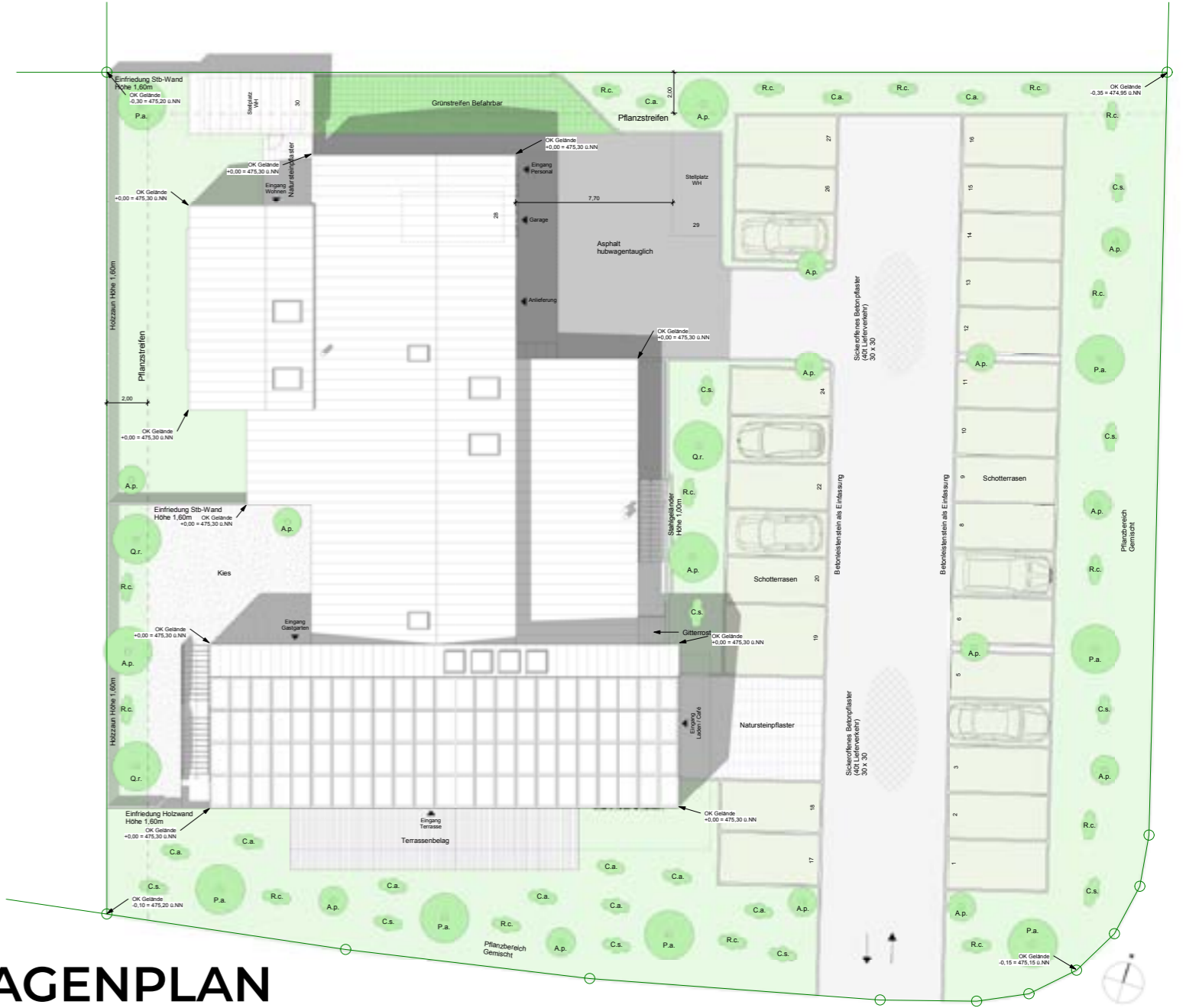
Mitarbeiter Parkplätze:
Zufahrt: sickeroffenes Betonpflaster (40 t Lieferverkehr)
Stellplätze: Schotterrasen

Eingang zum Laden / Wohnhaus:
Natursteinpflaster bis zum Eingang

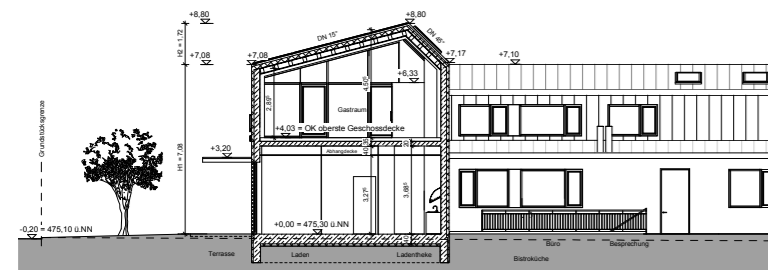
Zufahrt zur Produktion:
Asphalt, Hubwegtauglich mit Grünflächen (Pflanzbereich) am seitlichen Bereich.

Zufahrt zum Wohnhaus:
Grünstreifen befahrbar

Enwässerungskonzept:
Das Niederschlagswasser der befahrbaren Flächen ist in die angrenzenden Pflanzflächen zu leiten und wird dort versickert. Das Regenwasser der Dachflächen wird in den Regenwasser Kanal geleitet.



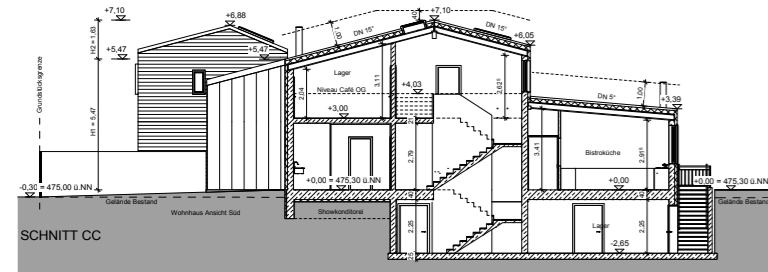
AUSSENANLAGENPLAN



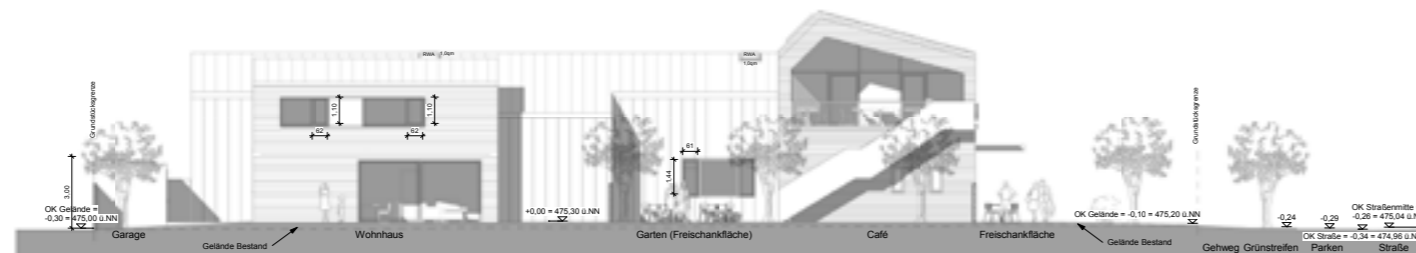
SCHNITT 11



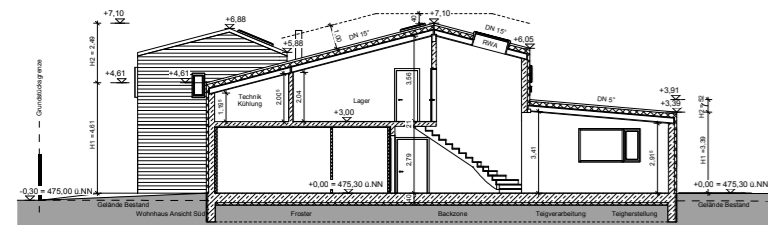
ANSICHT OST



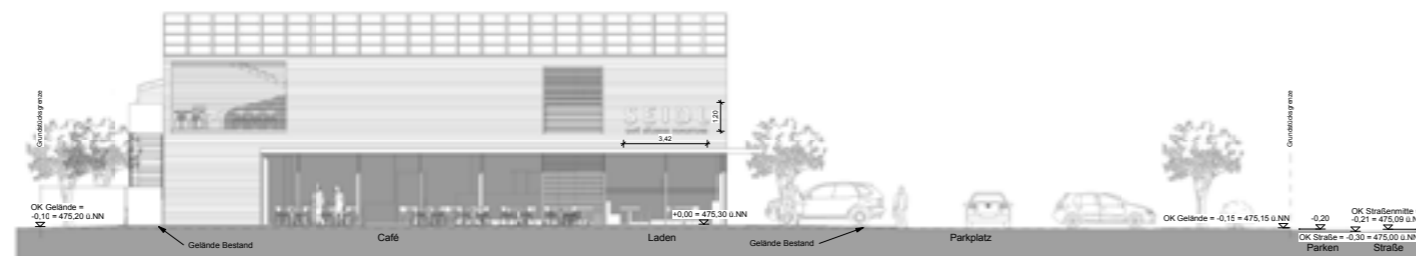
SCHNITT CC



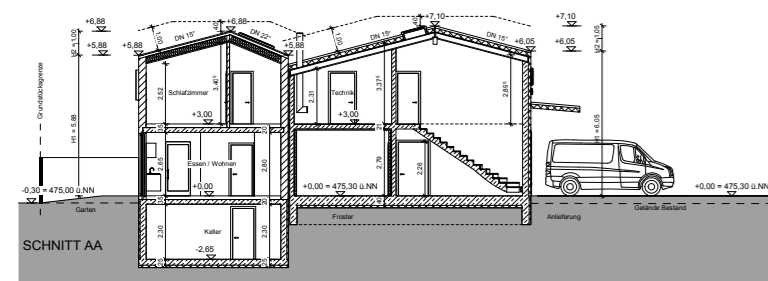
ANSICHT WEST



SCHNITT BB



ANSICHT SÜD



SCHNITT AA

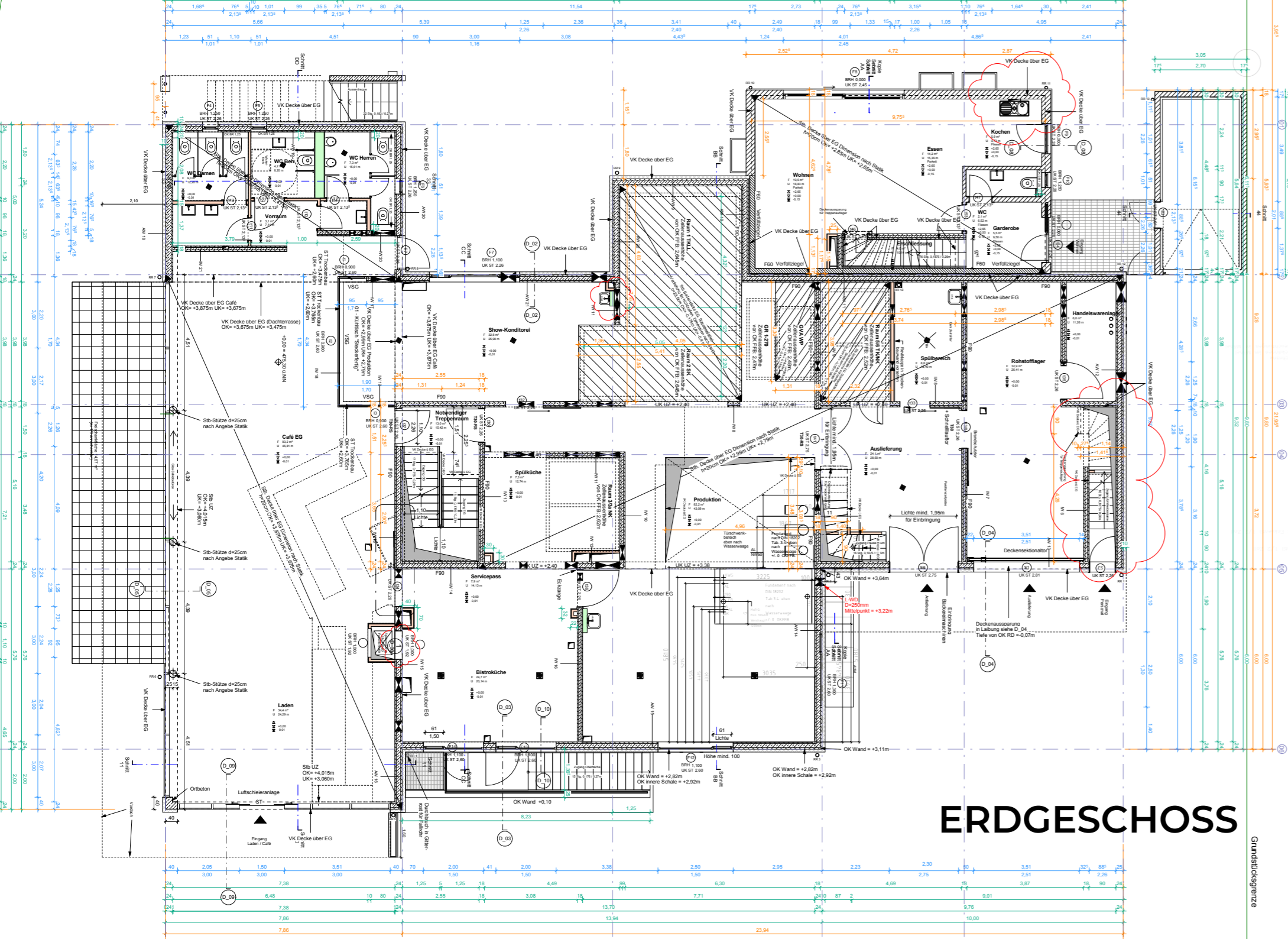


ANSICHT NORD

ANSICHTEN

01_Nutzflächen

wt	Geschoss	Name	Hauszuordnung	Brutto	Netto Gastraumfläche	Nutzfläche Betrieb	Wohnbaufläche
106	01 - UG OK FFB	Flur UG	Café	13,36 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
110	01 - UG OK FFB	Lager UG	Café	14,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
107	01 - UG OK FFB	Treppenraum UG	Café	12,83 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
01 - UG OK FFB: 3				40,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
95	02 - EG OK FFB	Café	Café	96,27 m ²	96,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
56	02 - EG OK FFB	Freischankfläche (Terrasse)	Café	14,63 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
73	02 - EG OK FFB	Laden	Café	31,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
101	02 - EG OK FFB	Treppenraum EG	Café	13,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
96	02 - EG OK FFB	Vorraum	Café	3,28 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
97	02 - EG OK FFB	WC Bsh.	Café	4,59 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
99	02 - EG OK FFB	WC Damen	Café	8,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
98	02 - EG OK FFB	WC Herren	Café	7,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
02 - EG OK FFB: 8				178,92 m ²	96,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
84	03 - OG OK FFB	Treppenraum OG	Café	12,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
03 - OG OK FFB: 1				12,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
36	03 - OK FFB	Café	Café OG	91,01 m ²	91,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
35	03 - OK FFB	Café	Café OG (abtrennbar)	34,38 m ²	34,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
105	03 - OK FFB	Café	Café Vorraum	2,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
54	03 - OK FFB	Café	Dachterrasse	18,76 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
03 - OK FFB Café: 4				146,88 m ²	125,39 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
				379,65 m ²	221,65 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
79	02 - EG OK FFB	Altbrot	Produktion	1,83 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
17	02 - EG OK FFB	Bistroküche	Produktion	25,62 m ²	0,00 m ²	25,62 m ²	0,00 m ²
80	02 - EG OK FFB	Erschliessung Umkleideräume	Produktion	0,89 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
18	02 - EG OK FFB	Froster	Produktion	17,99 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
83	02 - EG OK FFB	Froster	Produktion	7,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
23	02 - EG OK FFB	Garage	Produktion	31,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
19	02 - EG OK FFB	Gärraum	Produktion	8,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
103	02 - EG OK FFB	Handelswarenlager	Produktion	6,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
15	02 - EG OK FFB	Kühlung	Produktion	7,41 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
104	02 - EG OK FFB	Kühlung Kond.	Produktion	12,02 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
20	02 - EG OK FFB	Produktion	Produktion	86,99 m ²	0,00 m ²	86,99 m ²	0,00 m ²
25	02 - EG OK FFB	Rohstofflager	Produktion	19,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
102	02 - EG OK FFB	Servicepass	Produktion	7,26 m ²	0,00 m ²	7,26 m ²	0,00 m ²
192	02 - EG OK FFB	Snow-Konditorei	Produktion	32,73 m ²	0,00 m ²	32,73 m ²	0,00 m ²
26	02 - EG OK FFB	Spülbereich	Produktion	9,44 m ²	0,00 m ²	9,44 m ²	0,00 m ²
16	02 - EG OK FFB	Spüküche	Produktion	11,71 m ²	0,00 m ²	11,71 m ²	0,00 m ²
02 - EG OK FFB: 16				288,49 m ²	0,00 m ²	173,75 m ²	0,00 m ²
65	03 - OG OK FFB	Besprechung	Produktion	9,51 m ²	0,00 m ²	9,51 m ²	0,00 m ²
64	03 - OG OK FFB	Büro	Produktion	10,52 m ²	0,00 m ²	10,52 m ²	0,00 m ²
68	03 - OG OK FFB	Erschliessung Pausenraum OG	Produktion	4,61 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
69	03 - OG OK FFB	Erschliessung Umkleide OG	Produktion	7,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
34	03 - OG OK FFB	Lager	Produktion	13,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
66	03 - OG OK FFB	Lager	Produktion	72,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
108	03 - OG OK FFB	Mehlsilo	Produktion	6,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
86	03 - OG OK FFB	Papierlager	Produktion	9,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
9	03 - OG OK FFB	Pausenraum	Produktion	10,35 m ²	0,00 m ²	10,35 m ²	0,00 m ²
71	03 - OG OK FFB	Technik	Produktion	9,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
85	03 - OG OK FFB	Technik Kühlung	Produktion	12,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
8	03 - OG OK FFB	UK DA Clean	Produktion	3,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
12	03 - OG OK FFB	UK DA Dirty	Produktion	3,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
62	03 - OG OK FFB	UK HE Clean	Produktion	3,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
63	03 - OG OK FFB	UK HE Dirty	Produktion	3,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
6	03 - OG OK FFB	WR DA	Produktion	4,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
61	03 - OG OK FFB	WR HE	Produktion	4,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
03 - OG OK FFB: 17				188,48 m ²	0,00 m ²	30,39 m ²	0,00 m ²
Produktion				476,96 m ²	0,00 m ²	204,13 m ²	0,00 m ²
60	01 - UG OK FFB	Flur	Wohnhaus	7,89 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7,89 m ²
57	01 - UG OK FFB	Wohnhaus	Wohnhaus	14,46 m ²	0,00 m ²	14,46 m ²	0,00 m ²
59	01 - UG OK FFB	Keller	Wohnhaus	14,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	14,40 m ²
58	01 - UG OK FFB	Technik	Wohnhaus	12,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,29 m ²
01 - UG OK FFB: 4				49,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,04 m ²
46	02 - EG OK FFB	Essen	Wohnhaus	14,19 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	14,19 m ²
49	02 - EG OK FFB	Flur	Wohnhaus	3,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	3,69 m ²
48	02 - EG OK FFB	Garderobe	Wohnhaus	5,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,38 m ²
45	02 - EG OK FFB	Kochen	Wohnhaus	5,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,84 m ²
100	02 - EG OK FFB	WC	Wohnhaus	2,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,12 m ²
47	02 - EG OK FFB	Wohnen	Wohnhaus	18,99 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	18,99 m ²
02 - EG OK FFB: 6				50,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	50,21 m ²
43	03 - OG OK FFB	Bad	Wohnhaus	8,89 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	8,89 m ²
44	03 - OG OK FFB	Flur OG	Wohnhaus	7,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7,30 m ²
41	03 - OG OK FFB	Schlafzimmer	Wohnhaus	16,76 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	16,76 m ²
42	03 - OG OK FFB	Schlafzimmer	Wohnhaus	15,89 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	15,89 m ²
03 - OG OK FFB: 4				48,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	48,84 m ²
Wohnhaus				148,08 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	148,08 m ²
Gesamt: 63				1004,70 m ²	221,65 m ²	204,13 m ²	148,08 m ²



ERDGESCHOSS

Grundstücksgrenze



Die Qualität der Bausubstanz ist überdurchschnittlich hoch.

Die Technik ist sehr modern.

Wärmerückgewinnung aus den Produktionsprozessen. Die erhaltene Wärme wird zur Beheizung und für den Warmwasserbedarf des Gebäudes verwendet.

Eine 50kWp Anlage sorgt für selbst erzeugten Strom.

Diese Maßnahmen halten die laufenden Kosten sehr niedrig und sorgen für einen hohen Autarkiegrad.

Das Objekt hat eine optimale Lage in einem hochfrequentierten Gewerbegebiet, im Norden von München, direkt an der Haupt- Erschließung Straße. Parken direkt vor dem Haus



LADEN



Räume und Gebäudeteile

Bäckerei- und Konditorei

Produktion mit modernsten Anlagen. Komplett Bäckerei mit 2 Öfen (WP MD 125 Matador Etagenofen und WP REC 1280 Stikkenofen)

Leicht zu reinigender Kunstharzboden in kompletter Produktion.

Teigmacherei (von HB Technik) mit Waage, 3 Silos und Rezeptcomputer

Diverse Froster und Kühlungen (Munz Kältetechnik) getrennt für Bäckerei, Konditorei und Gastronomie

Semmelstraße

Eigene Show-Konditorei zum Café/Laden

Eigener, getrennter Spülbereich

Rohstofflager



SHOW-KONDITIONEIREI



SHOW-KONDITIONEIREI



KOCHKÜCHE



KOCHKÜCHE



BÄCKEREI



TEIGMACHEREI



TEIGMACHEREI



SPÜLKÜCHE



**BELIEFERUNG
LAGER OG**



KÜHLUNGEN/FROSTER
BÄCKEREI



KÜHLUNGEN/FROSTER



ÖFEN



SEMMELSTRASSE



VERKAUFLADEN



Verkaufsladen

Laden zum Verkauf für Bäckerei- und Konditoreiwaren

Gastronomie:

Modern ausgestattetes
Cafe und Bistro

Bistrotheke mit Schankanlage

Freisitzflächen im Westen und Norden

Gesondert bedienbarer Gastrobereich
im OG mit ca. 100 Plätzen

Theke und überdachtem
Freibereich, mit großen Glasflächen und
modernster Einrichtung
(Schweitzer Ladenbau).

Ein Speisenlift bedient UG/EG/OG
aus der Küche.



GASTRONOMIE IM OG



ÜBERDACHTE FREIFLÄCHE OG



VERKAUFLADEN



AUSSENANSICHT



WOHNHAUS UND ZWEITE FREISCHANKFLÄCHE



Betriebsleiter Wohnhaus

UG/EG/OG (100m² WF/48 m² NF)
mit eigenem Garten

Sonstiges

27 Kunden- Stellplätze

Außentreppe in den Keller

UG mit Technik, Lager, Kühlraum

Regenwasserzisterne mit
Regenwasserpumpe.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Gewerbestr. 16, 85229 Markt Indersdorf
Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude bis 3.500 m²

2

Primärenergiebedarf

„Gesamtenergieeffizienz“

CO₂-Emissionen ¹⁾ 108,1 kg/(m²·a)

Dieses Gebäude:
430,0 kWh/(m²·a)



EnEV-Anforderungswert
Neubau (Vergleichswert) ↑

EnEV-Anforderungswert
modernisierter Altbau (Vergleichswert) ↑

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 430,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 569,3 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten
 eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV
- Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ^{*)}	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom	0,6	0,4	51,4	44,2	0,0	96,6
fossiler Brennstoff	218,8	36,6	0,0	0,0	0,0	255,4

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m ² ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ^{*)}	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	178,2	19,6	51,4	0,0	0,0	249,1
Endenergie	219,4	37,0	51,4	44,2	0,0	352,1
Primärenergie	154,8	26,6	133,7	114,9	0,0	430,0

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert 483,9 kWh/(m²·a).

Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Cafe	247,1	43,4
2	WC und Sanitär	75,4	13,2
3	Produktionsfläche	168,0	29,5
4	Einzelbüro	28,9	5,1
5	Küche	49,5	8,7
6			
<input type="checkbox"/>	weitere Zonen in Anlage		

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte / gekühlte Nettogrundfläche.

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

^{*)} nur Hilfsenergiebedarf



Energiestandard:

Wohnhaus: EEH 70

Gewerbebereich:

ERP-Energieeffizienz für Nicht-Wohngebäude (ERP 75)

Bauteilaktivierung mit Wärmerückgewinnung Heizung und WW aus Wärmerückgewinnung mit Pufferung

PV-Anlage auf dem Dach

Leistung 52,11kWp.

Aktuell mit Einspeisungsvergütung von 0,115 €/kW (bei Inbetriebnahme. 29.07.2014) bis ca. 2034, und Eigenverbrauch.



Bäckerei mit Laden und Gastronomie im Norden von München

3.800.000 €

Kaufpreis

k.A.

Bürofläche

k.A.

Zimmer

2.250 m²

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

Straße nicht freigegeben
85229 Markt Indersdorf (Karpfhofen)

Preise & Kosten

Kaufpreis

3.800.000 €

Provision für Käufer

3,57 %, incl. derzeit 19% MwSt., entspricht 50% der Gesamtprovision und ist der Anteil des Käufers. Die anderen 50% trägt der Verkäufer.

Provision ist fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss und beinhaltet 19% MwSt.

Lage

Das Renditeobjekt

Kategorie

Bürogebäude

Baujahr

2014

Bezug

sofort

Weitere Informationen erhalten Sie über:

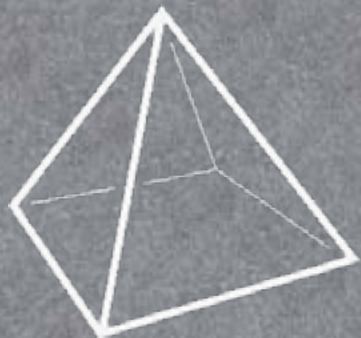
3D PROJEKT Immobilien GmbH
Alte Isen 6 - 84405 Dorfen

Laurin Hobmaier +49 170 913 4411

Rainer Hobmaier +49 175 576 1782

info@3-d-projekt.de +49 8081 9567-0

WWW.3-D-GROUP.DE



3D PROJEKT