

An aerial photograph of an industrial park. A specific plot of land is outlined in orange. The surrounding area includes several large industrial buildings, parking lots, and roads. A highway is visible on the left side of the image.

Mall &  
High-  
street

**HAIBACH.**

**GRUNDSTÜCK MIT POTENZIAL UND ZUKUNFT  
ALS EXKLUSIVE KAPITALANLAGE**

Luftbild: Industriestraße, Haibach / bing maps, 2023

**METRO**  
PROPERTIES

Mall &  
High-  
street

# OBJEKTBE SCHREIBUNG.

Herzlich willkommen zu unserem exklusiven Angebot in Haibach.

Dieses einzigartige Grundstück an der Industriestraße 1-3, 63808 Haibach (Unterfranken) im Landkreis Aschaffenburg bietet Ihnen eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Das Grundstück ist mit 2 charmanten Bungalows bebaut und verfügt zudem über 1 unbebautes Grundstück, das für eine zukünftige Projektentwicklung bereitsteht. Die Mieteinnahmen sind gesichert bis 2033; dem Mieter stehen zusätzlich noch 2 Optionen für jeweils 5 Jahre zu.

Das macht dieses Objekt zu einer sicheren und rentablen Investition!

Haibach ist eine wunderschöne Stadt, die für ihre malerischen Landschaften und trotzdem ihre hervorragende Anbindung bekannt ist. Haibach ist über die nur 7 Kilometer entfernte Bundesautobahn A 3 (Frankfurt - Würzburg) verkehrstechnisch gut erschlossen und bietet so eine schnelle Anbindung an den Wirtschaftsraum Rhein-Main. Aschaffenburg liegt in der Region Bayerischer Untermain und ist binnen weniger Minuten erreichbar. Weitere Optionen bestehen natürlich auch mit Bus und Bahn sowie per Flugzeug (Flughafen Frankfurt am Main und Verkehrslandeplatz Großostheim/Ringheim).

Das Gewerbegebiet, in dem sich das Grundstück befindet, ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort und bietet eine ideale Infrastruktur für Unternehmen an. Ebenso bietet der Standort eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten.

01

# OBJEKTDDETAILS.

## Grundstück:

Grundstücksgröße gesamt:	2.899 m <sup>2</sup>
- Flur 6190/Flurstück 32	1.386 m <sup>2</sup> (Wohnbesetzungsrecht für Freistaat Bayern, Grundbuch Abt. II)
- Flur 6190/Flurstück 33	590 m <sup>2</sup>
- Flur 6190/Flurstück 34	923 m <sup>2</sup>
Baurecht:	GE (eingeschränkte Wohnnutzbarkeit)
Besonderheit:	Erbbaurecht läuft auf unbestimmte Zeit*1
Erbbaurechtsnehmer/-in:	METRO PROPERTIES Beteiligungsgesellschaft
Erbpachtzins jährlich:	4.874,28 €

## Gebäude:

Objektart:	Wohnbungalows
Baujahr:	1970
Innenausbau:	1997 (teilweise)
Gebäudeanzahl:	2
Mietfläche:	ca. 580 m <sup>2</sup>
Anzahl Geschosse:	2 (UG und EG)



Quelle: Luftbild Industriestraße, Haibach / bing maps, 2023

# OBJEKTDDETAILS.

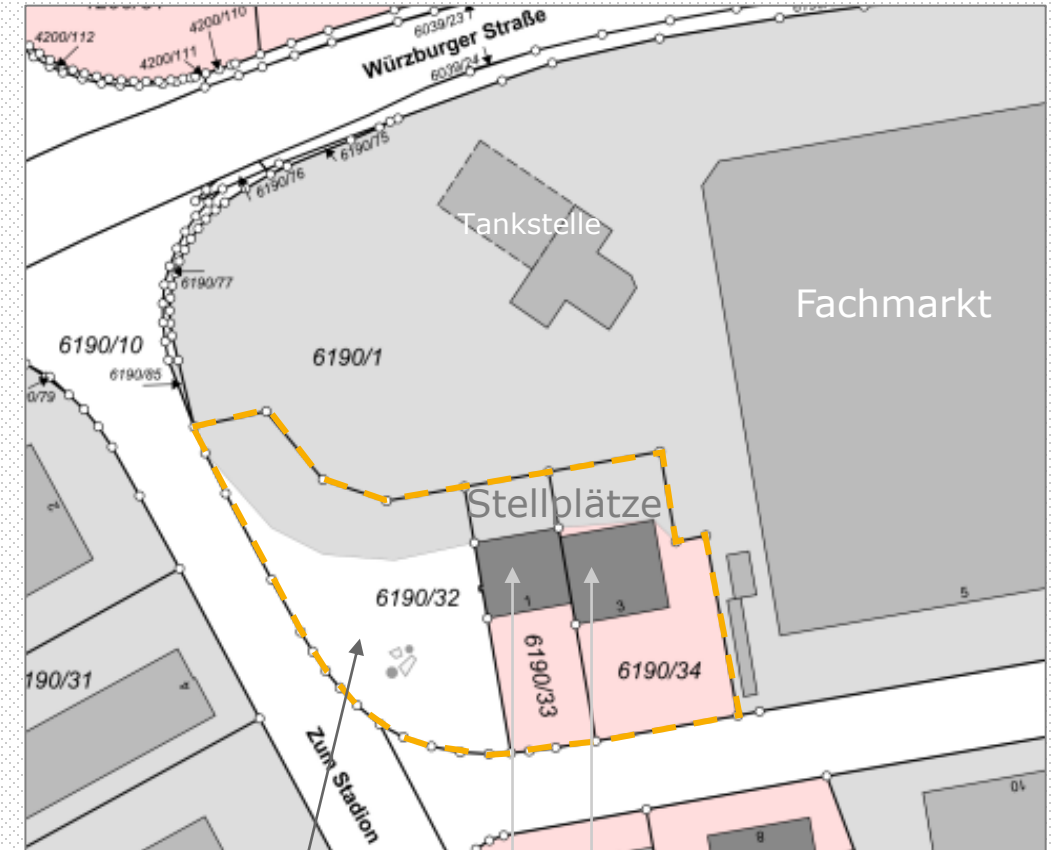
## Vermietungsstatus:

Mietvertrag: 30.9.2033 (Option 2 x 5 Jahre)  
Mieteinnahmen: ca. 26.654,04 € + NK  
Stellplätze: vorhanden

## Baurechtliche Situation:

Art der Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
GRZ: 0,8  
GFZ: 1,6  
Energieausweis: vorhanden  
Erschließung: \*2 siehe bei Fakten zum Objekt

**Kaufpreis: gegen Gebot, provisionsfrei!**



Unbebautes Erbbaugrundstück      Wohnbungalows

## FAKTEN ZUM OBJEKT.

- Die Grundstücke liegen inmitten eines Industriegebiets (Industriestraße-Ost/Zum Stadion)
- Grenzen an einen Fachmarkt (Adler) sowie eine Tankstelle
- 3 Grundstücke im Erbbaurecht, 1 davon unbebaut und gemäß Grundbuch belegt mit Wohnbesetzungsrecht für den Freistaat Bayern
- 2 langfristig vermietete Wohnbungalows; das gesamte Areal ist bis 2033 vermietet (zzgl. 2 x 5 Jahre optionale Verlängerung)
- Die 2 Bungalows sind aktuell technisch zum Teil voneinander abhängig
- \*2: Die 2 Bungalows sind bzgl. Strom, Wasser, Abwasser und Telekom aktuell abhängig von der entsprechenden Anbindung an den Nachbarnutzer Adler und das Gebäude
- Die Nachbarn (Adler und Tankstelle) nutzen zum Teil die Parkplätze der vorstehend bezeichneten Grundstücke sowie die Wege/Straßen auf den Grundstücken mit
- Baurechtliche Situation: Ausweisung als GE (mit eingeschränkter Wohnnutzbarkeit)
- \*1: Das Erbbaurecht läuft auf unbestimmte Zeit, die Kündigungsfrist beträgt 5 Jahre und ist nur zum 1. November eines Jahres, erstmals zum 1. November 2068 zulässig
- Kein Hinweis auf Altlasten, Denkmalschutzaufgaben oder Baulasten bekannt



Quelle: Luftbild Industriestraße, Haibach / google-earth, 2023

# DER STANDORT IN HAIBACH / UNTERFRANKEN.

## **Lage:**

Die beiden Bungalows befinden sich im Gewerbegebiet „Industriestraße-Ost“ in unmittelbarer Nähe des Adler Modemarkts (und dessen Zentralverwaltung).

## **Verkehrsanbindung:**

Über die Würzburger Straße besteht in 7 Kilometern Entfernung Anschluss an die Autobahn A 3. Die Stadt Aschaffenburg ist nur ca. 5 Kilometer entfernt. Eine Bushaltestelle grenzt direkt an den Fachmarkt.

## **Infrastruktur:**

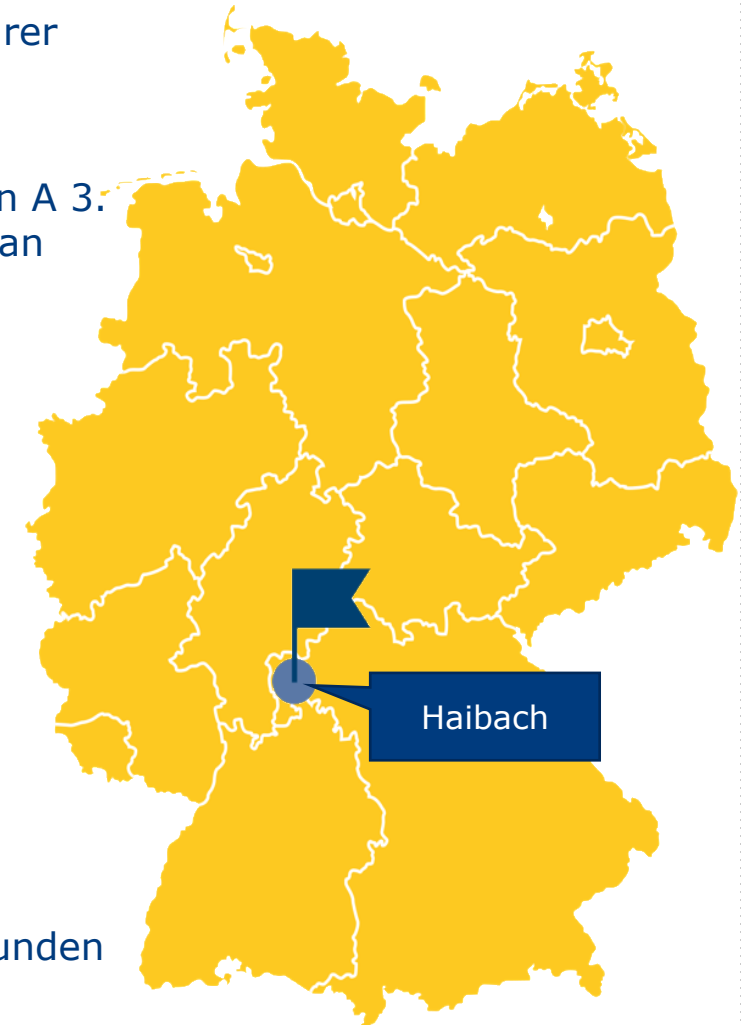
In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich diverse Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen. Dies macht die Lage äußerst attraktiv für Unternehmen, die auf eine gute Erreichbarkeit und eine breite Kundenbasis angewiesen sind.

## **Branchenumfeld:**

Die umliegenden Gewerbeimmobilien sowie im Norden und Osten angrenzenden Wohngebiete, schaffen ein lebhaftes Umfeld. Dies bietet die Möglichkeit, sowohl lokale als auch regionale Kunden anzusprechen.

## **Zusammenfassung:**

Dieser Standort hat beste Voraussetzungen für Investoren, für die Ansiedlung eines Unternehmens als Kapitalanlage und für spätere nachhaltige Weiterentwicklung zur Gewerbe-/Bürofläche. Die Lage der Grundstücke, dessen Verkehrsanbindung sowie die vorhandene Infrastruktur und eine attraktive Umgebung sind ideal und ansprechend für Kunden und Mitarbeiter.



# ANSICHT WOHNBUNGALOWS AUSSEN.



Bungalow 1 Rückseite mit Garten



Bungalow 2 Rückseite mit Garten



Bungalow 2 Eingang



Bungalows Vorderansicht Stellplätze



Unbeauter Grundstücksteil

06

# ANSICHT WOHNBUNGALOWS INNEN.



Bungalows Innenansichten: verschiedene Wohnräume - Bad - Küche



# ANSICHT WOHNBUNGALOWS UND UMGEBUNG. LUFTAUFNAHMEN.



Luftbildaufnahme mit Umgebung



Luftaufnahme gesamtes Grundstück



Luftaufnahme gesamtes Grundstück und Umgebung



**IHRE FRAGEN  
BEANTWORTEN  
WIR GERN!**

**METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG**

Mall & Highstreet

Asset Management

**Christine Mildau**

E-Mail: [christine.mildau@metro-properties.de](mailto:christine.mildau@metro-properties.de)

Erstellt von: Asset Enhancement & Marketing

**Mall &  
High-  
street**

# DISCLAIMER.



Seitens der METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG einschließlich aller mit ihr i. S. v. §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, ihrer jeweiligen Vertreter, Angestellten oder Beauftragten (nachfolgend zusammen auch MP genannt) wird bzgl. der Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Informationen und Unterlagen oder bzgl. ggf. hierin – ausdrücklich oder konkludent – enthaltener Prognosen oder Meinungen oder ggf. unzutreffender, lückenhafter oder unpräziser Aussagen keine Haftung übernommen; keinesfalls handelt es sich insoweit um Zusicherungen oder wird eine Garantie oder sonstige Verpflichtung seitens MP übernommen. Gleiches gilt für ggf. ergänzend zur Verfügung gestellte Informationen und Unterlagen.

Weder MP noch ihre Vertreter, Angestellten oder Beauftragten übernehmen eine Garantie oder sind bevollmächtigt, Zusicherungen oder Garantien – ausdrücklich oder konkludent – bzgl. oder für MP oder bzgl. der Vollständigkeit oder Richtigkeit der übermittelten Informationen und Unterlagen oder bzgl. anderer ggf. in diesem Zusammenhang übermittelter schriftlicher oder mündlicher Informationen abzugeben.

Lediglich Erklärungen, Zusicherungen oder Garantien, die im Rahmen eines wirksamen, schriftlichen Kaufvertrags seitens MP bzw. der konkreten Verkäufergesellschaft (Eigentümerin) abgegeben bzw. übernommen werden, haben bindende Wirkung.

Weder dieses Dokument noch einzelne Teile dieses Dokuments stellen ein Kaufangebot dar oder beinhalten ein Kaufangebot bzgl. des dargestellten Objekts. Die dargelegten oder übermittelten Informationen, ob schriftlich oder mündlich, stellen keine Geschäftsgrundlage für einen Kaufvertrag, eine Investitionsentscheidung oder eine Kaufentscheidung dar und beinhalten keine solche. Dieses Dokument und die Übermittlung von Unterlagen und Informationen seitens MP beinhaltet nicht die Übernahme einer Verpflichtung seitens MP, einen Verkaufsprozess zu beginnen, zu konkretisieren oder fortzusetzen.

MP übernimmt keine Verpflichtung, dem Empfänger zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen oder ggf. unzutreffende Informationen zu korrigieren oder nicht übermittelte Informationen oder Unterlagen zu aktualisieren oder zu vervollständigen.

MP behält sich vor, ohne Angabe eines Grunds zu jedem Zeitpunkt einen unterbreiteten Zeitplan ganz oder teilweise abzuändern, den Verkaufsprozess zu beenden und Gespräche und Verhandlungen mit potenziellen Investoren und Kaufinteressenten einzustellen.

MP übernimmt in keinem Fall Kosten oder Ausgaben, die einem potenziellen Investor oder Kaufinteressenten im Zusammenhang mit der Sichtung, Bewertung oder Prüfung der übermittelten Unterlagen oder auf andere Weise im weitesten Sinne entstehen oder entstehen können.

Weder das Dokument noch die darin enthaltenen Informationen dürfen an Dritte weitergegeben oder im Ganzen oder in Auszügen reproduziert werden. Die in der Vertraulichkeitsvereinbarung festgelegten Bedingungen sind strikt einzuhalten.

Das Dokument stellt keine Empfehlung seitens MP oder ihrer Vertreter, Angestellten oder Beauftragten zum Erwerb des Objekts dar. Dem Empfänger wird empfohlen, sich qualifiziert beraten zu lassen.