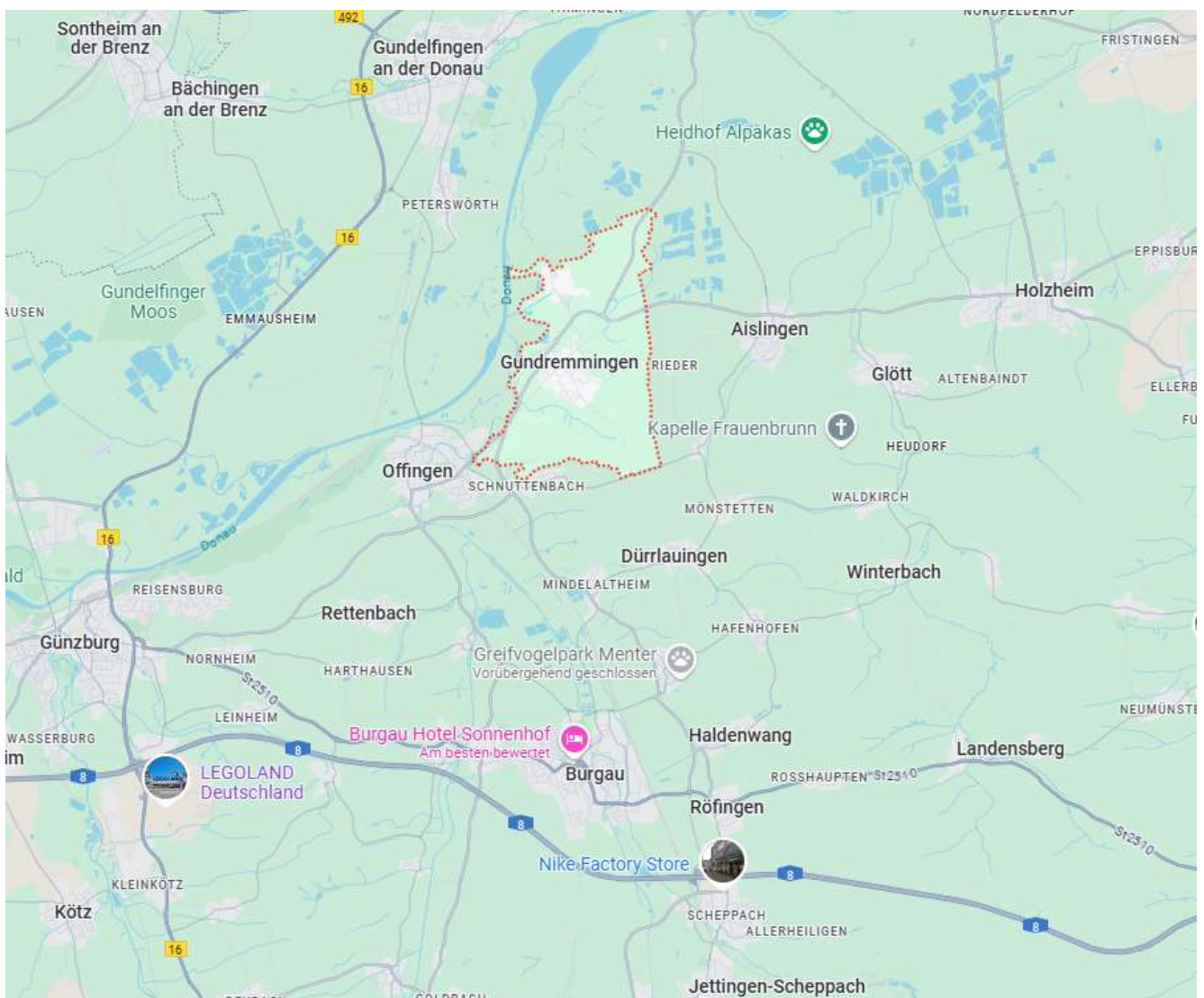
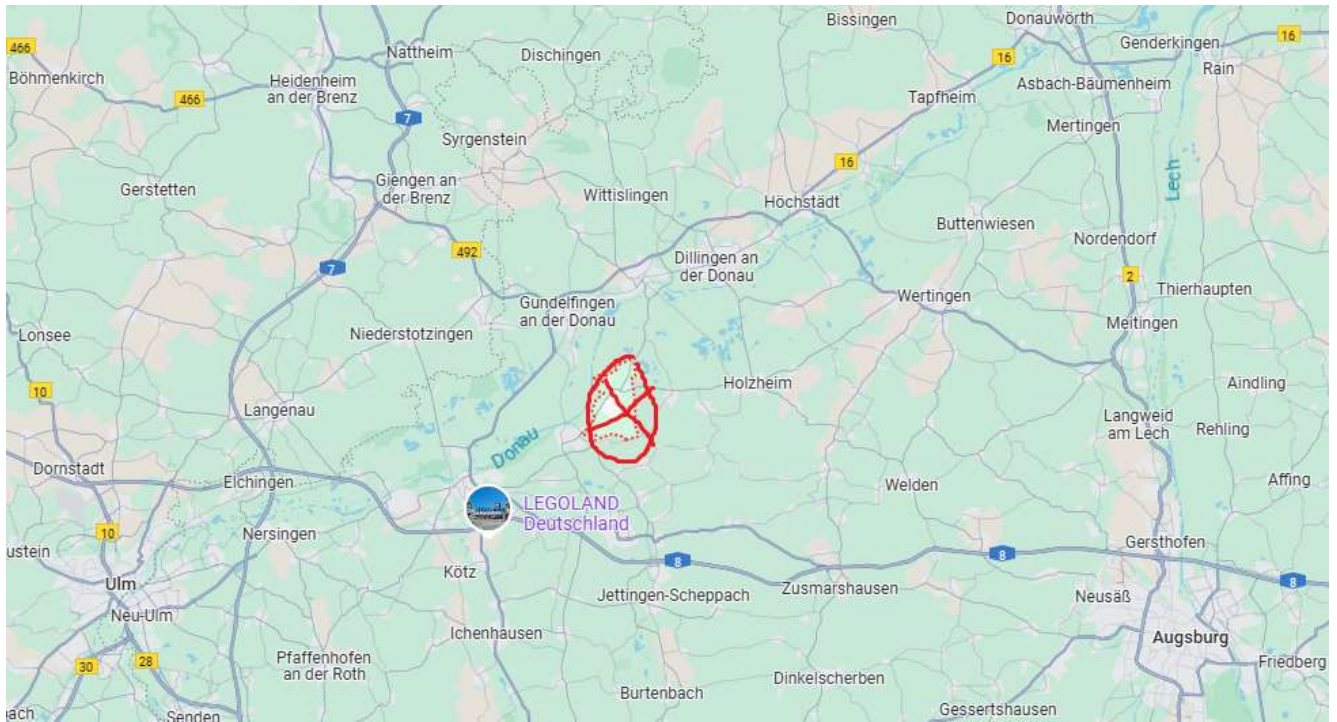


Preisreduzierung

**Firmengelände 5300 m² mit
bestehenden Hallen 1700 m²,
Büroräumen,
5 Wohnungen 370 m², mit
40.000 m³ Wasserförderung aus
einem Tiefbrunnen
im Gewerbegebiet von
Gundremmingen zu verkaufen**



Lageplan mit Umgriff :



Lage

Im Landkreis Günzburg, Regierungsbezirk Schwaben, im Freistaat Bayern liegt Gundremmingen (458 m über dem Meeresspiegel) am Südrand des breiten Donautales am Ausgang des Mindeltales. Den Ort umsäumt im Süden und Osten bunter Mischwald. Dieser gehört zum Naturpark "Augsburg-Westliche Wälder". Aber auch die bei der Donau gelegenen Auwälder, die wegen ihrer außerordentlichen Bedeutung für die Reinhaltung der starken Grundwasserströme und für den Klima- und Erosionsschutz in ihrer Gesamtheit unersetzlich sind, wurden zum Bannwald erklärt und unterliegen damit einem besonderen Schutz.

Daten zur Stadt:

Gundremmingen hat derzeit ca. 1400 Einwohner.

Gundremmingen verfügt diese natürlich über genügend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Dorfladen, Bäckerei, Metzger, usw.). Aber auch Kindergärten, Schulen, Friseure, ein Rathaus, und Banken sind in nächster Nähe.

Gundremmingen bietet auch einen hohen Freizeitwert mit vielen Seen und Natur.

Anbindung an die Straßen und Bahn:

Gundremmingen befindet sich fast an der Autobahn A8 (ca. 13 Km), somit haben Sie kurze Wege in die Zentren von Augsburg (ca. 43 Km Entfernung), Ulm (47 km entfernt), Günzburg (12,8 Km entfernt) und über B 16 nach Donauwörth (ca. 52 Km entfernt). Ebenso haben Sie in der Nähe einen Bahnhof in Burgau (ca. 11 Km entfernt) und Günzburg ICE (ca. 12,8 Km entfernt), bei dem der Regionalzug stündlich hält (Hauptverkehrsstrecke München – Ulm).

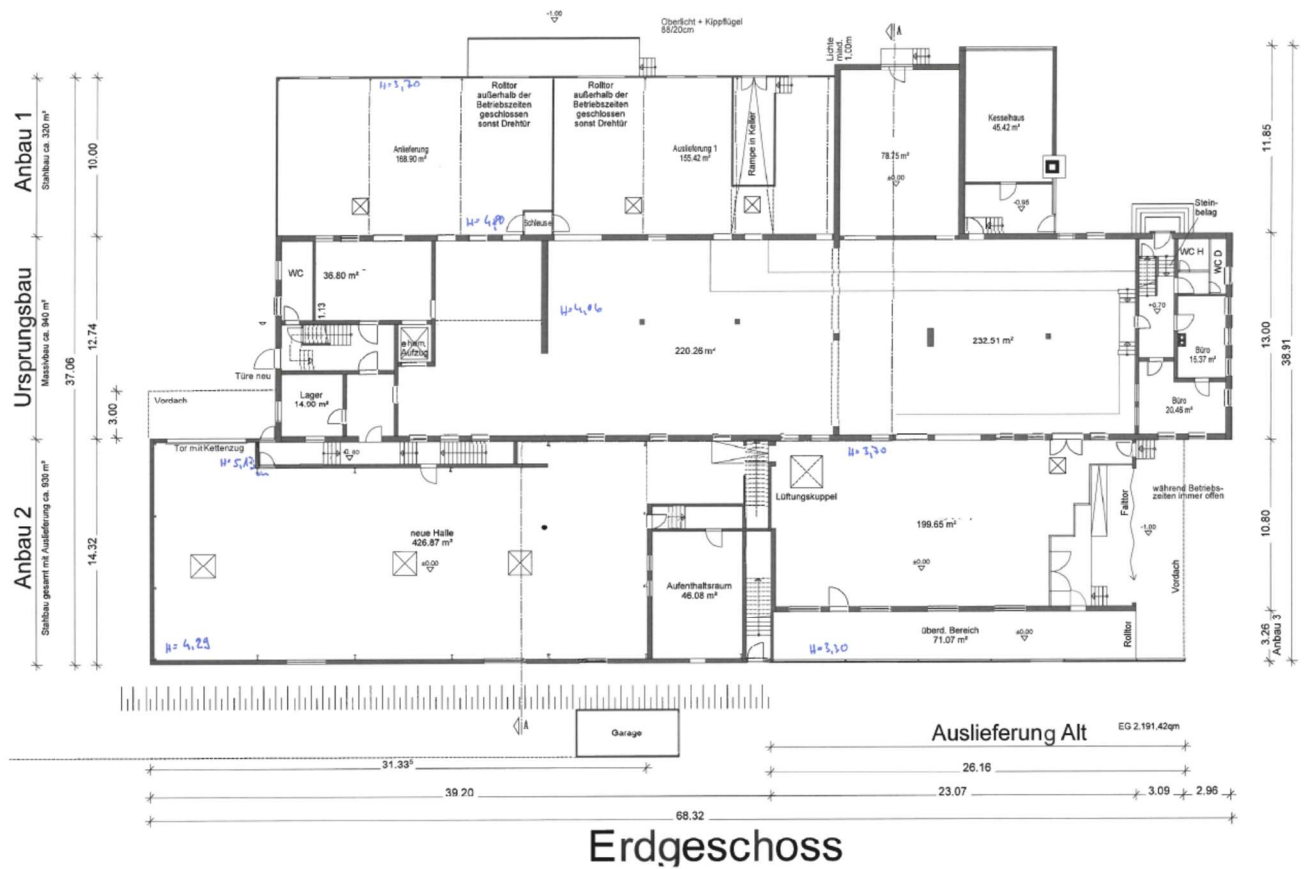
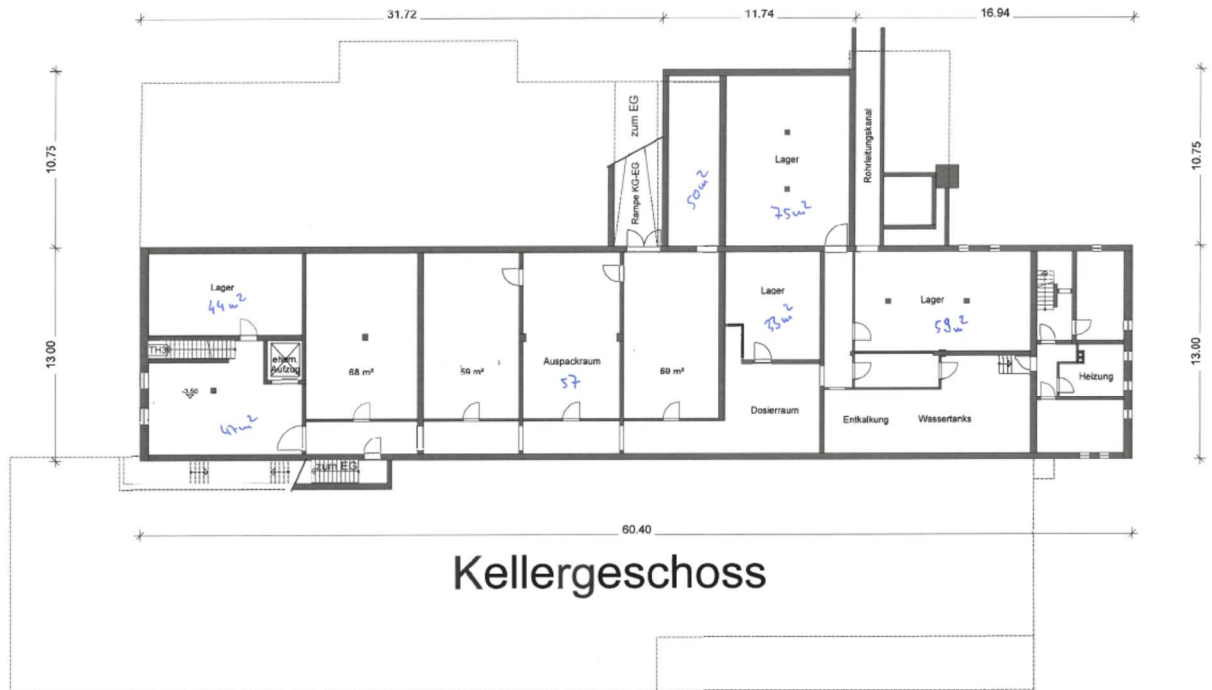
Objektbeschreibung

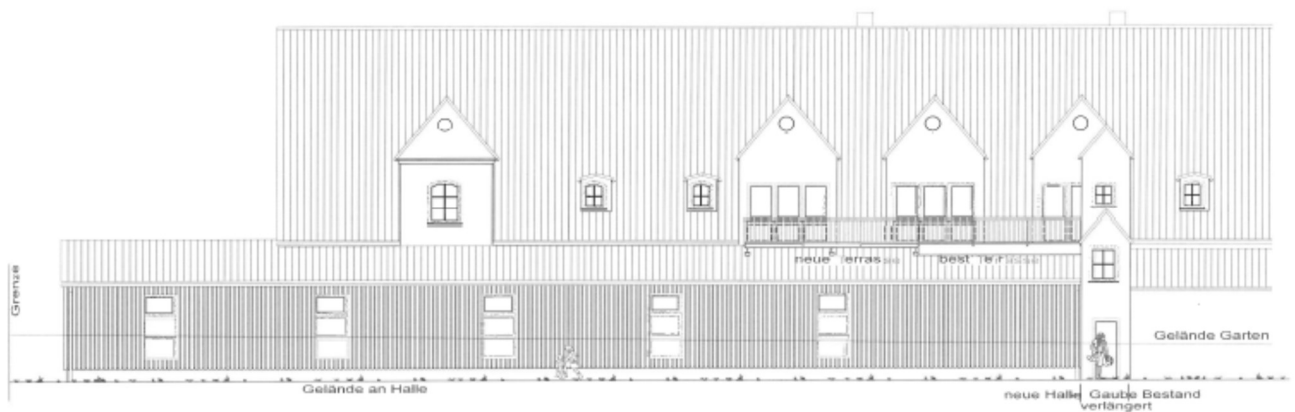
Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit Gewerbehalle (ca. 200 m²), das Gebäude ist **zu 75 % Unterkellert, Büro (ca. 68 m²) und 5 Wohnungen (ca. 377 m²)**

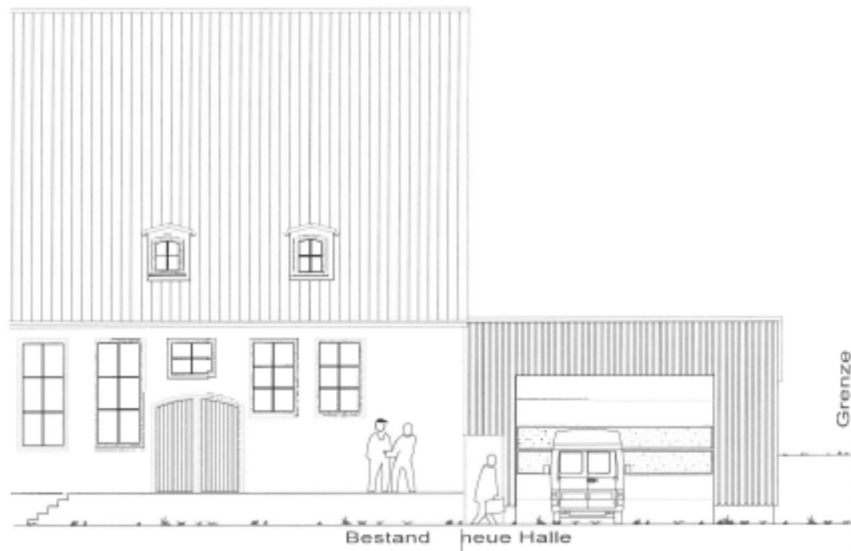
Das Hauptgrundstück ist im Lageplan Blau, die Gemeinschaftszufahrt ist Pink und das separate Gewerbegrundstück Grün markiert, das Grüne Grundstück ist im Preis nicht enthalten und wird extra angeboten

Raumaufteilung : Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den Plänen

**Sammeln Sie die ersten Eindrücke, von
Ihrer neuen Gewerbe.- bzw
Wohnimmobilie**







Gebäude: Das Hauptgebäude wurde in Massivbauweise und die Anbauten wurden in Stahl und Sandwich errichtet.
Als Heizung ist eine Ölheizung montiert







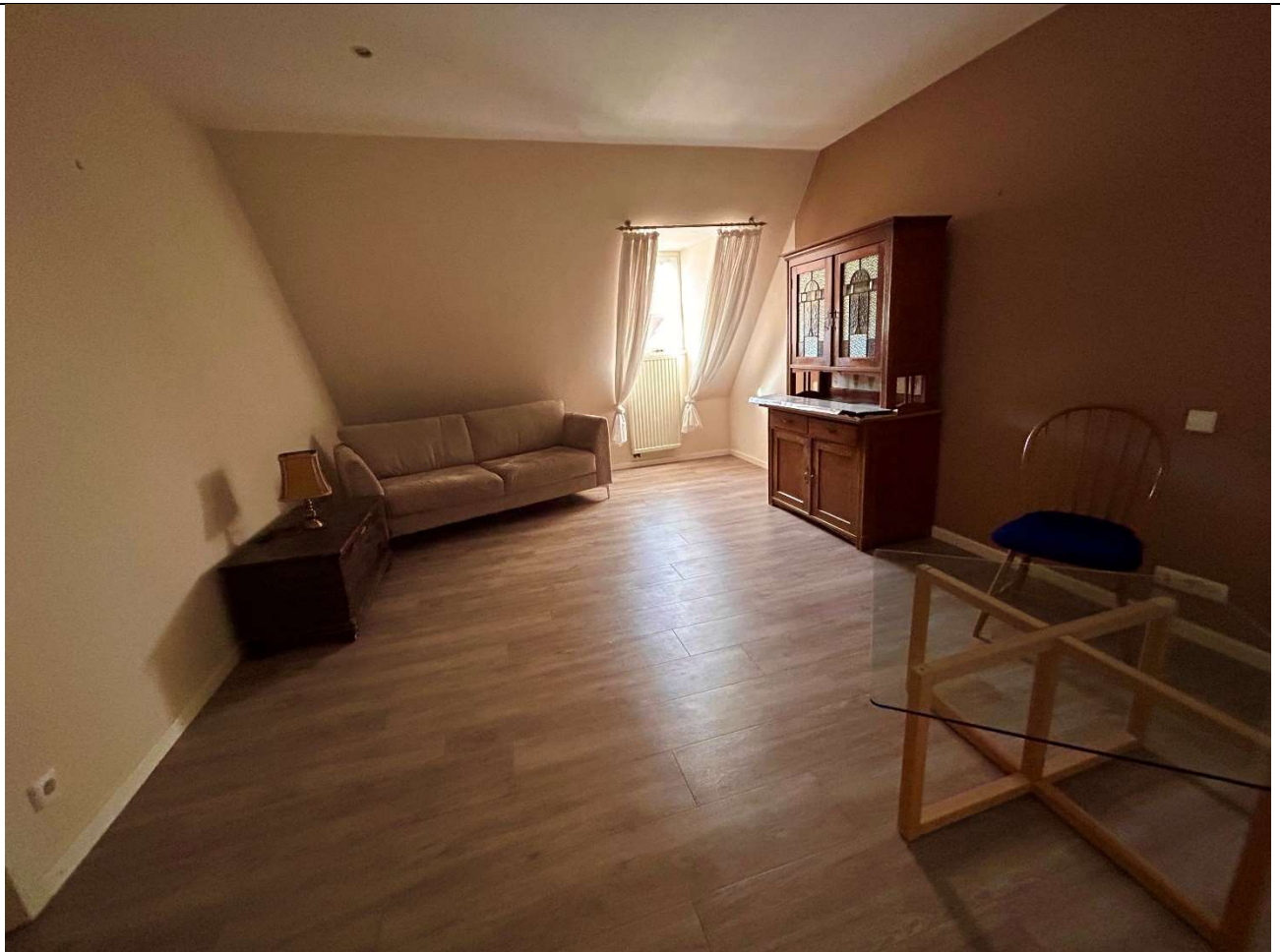


KG









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-004921688

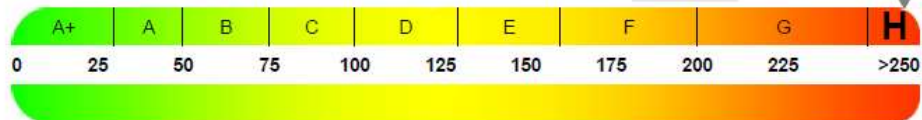
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 107,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

344,8 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

382,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 382,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 149,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,48 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

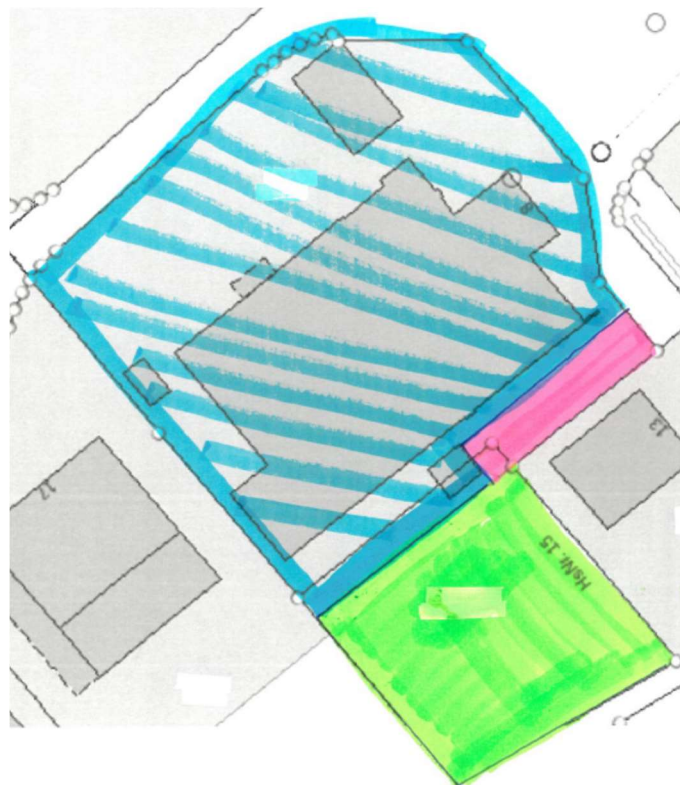
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

344,8 kWh/(m²·a)

Hauptgebäude wurde 1948 erbaut, Anbau 1 wurde 1952, Anbau 2 wurde 1992, Anbau 3 wurde 1997, Anbau 4 wurde 2000 und Anbau 5 wurde 2007 erstellt



Wohnungen : ca. 377 m2
Halle : ca. 1760 m2
Keller : ca. 510 m2 über eine Zufahrt erreichbar

Grundstücksgröße :

Blaues Grundstück ca.5304 m2
Pinkes Grundstück ca.121 m2 halb

Gesamtfläche 5364 m2

Kaufpreis ohne Grünes Grundstück : VB 1.500.000,- €

Grünes Grundstück ca.1492 m2
Pinkes Grundstück ca.121 m2 halb

Gesamtfläche 1552 m2

Kaufpreis nur Grünes Grundstück : VB 132.000,- €

Gesamtkaufpreis: VB 1.630.000,- €

Provisionskosten für den Käufer : 3,57 % Maklercourtage (incl. MWST), fällig mit der notariellen Beurkundung.

Kontaktdaten:

Anton Rauner
Bahnhofstraße 22
86470 Thannhausen
Mobil 01 70 / 1 26 54 19
Telefon 0 82 81 / 42 98 - 916
Telefax 0 82 81 / 42 98 - 655
immobilien@rauner-bau.de
www.rauner-bau.de

Rauner
Bauen aus Leidenschaft

IMMOBILIEN
WOHNBAU

Provisionskosten für den Käufer : 3,57 % Maklercourtage (incl. MWST), fällig mit der notariellen Beurkundung.

Die Angaben zum angebotenen Objekt erfolgen auf Grund der mir mitgeteilten Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehme ich keine Haftung.