

Hengersberg

# Lager- und Verkaufshalle mit Büros und Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet Hengersberg

Objektnummer: 24129028



GRUNDSTÜCK: 2.280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24129028	Kaufpreis	Auf Anfrage
Baujahr	1996	Hallen/Lager/Produktion	Halle
Stellplatz	8 x Freiplatz, 4 x Garage	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 760 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	18.11.2034	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

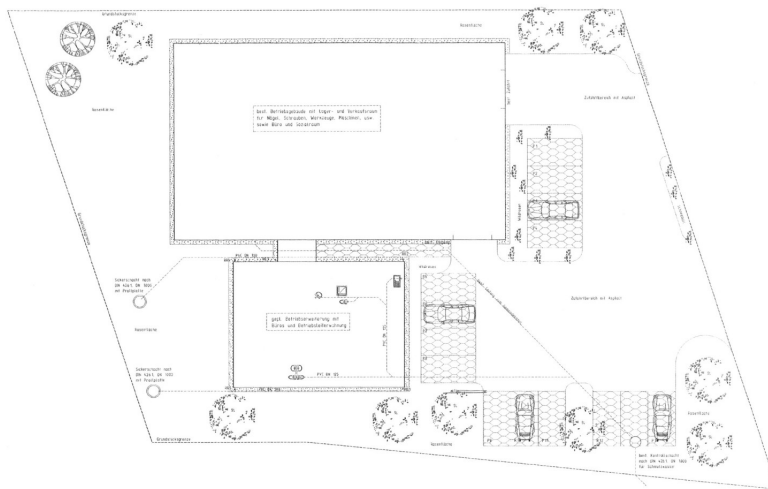
## Die Immobilie





Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Ein erster Eindruck

Kaufpreis auf Anfrage. Zum Verkauf steht eine sehr attraktive Gewerbeimmobilie, die auf einem großzügigen Grundstück von etwa 2.280 m<sup>2</sup> im etablierten Gewerbegebiet gelegen ist. Diese vielseitige Liegenschaft wurde im Jahr 1996 erbaut und 2002 sowie 2008 erweitert. Sie präsentiert sich als ideale Lösung für Unternehmen, die eine Kombination aus Lager-, Verkaufs- und Büroflächen mit zusätzlicher Wohnmöglichkeit suchen. Das Herzstück des Objekts bildet eine ca. 400 m<sup>2</sup> große Ausstellungs- und Verkaufsfläche, die sich durch ihre praktische Aufteilung und Flexibilität auszeichnet. Ergänzt wird die Verkaufsfläche durch zwei Büroeinheiten, einen einladenden Sozialraum sowie separate Sanitäranlagen, welche für den nötigen Komfort für Mitarbeiter und Besucher sorgen. Erweitert wurde die bestehende Gewerbehalle im Jahr 2002 durch eine Betriebsleiterwohnung die durch ihre Bauart einem Bungalow gleicht. Sie bietet modernen Wohnkomfort mit einer großzügigen Raumaufteilung. Die Wohnung ist ausgestattet mit einer effizienten Fußbodenheizung und einem gemütlichen Kaminofen, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft, einem Sichtdachstuhl, Schlafzimmer, Bad, offener Küche, Büro und Kinderzimmer. Zum Objekt gehören zudem eine praktische Doppelgarage mit Holzlager, ein geräumiger Geräteschuppen welcher auch als zusätzliche Garage verwendet werden kann die im Jahr 2008 errichtet wurden. Diese zusätzlichen Bauwerke bieten reichlich Platz für Fahrzeuge und Gerätschaften, die für den Betrieb notwendig sind. Das weitläufige Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet ein hohes Maß an Sicherheit durch ein elektrisches Schiebetor, das den Zugang zum Anwesen reguliert. Die Immobilie ist mit zwei Photovoltaikanlagen ausgestattet, die eine nachhaltige Energiegewinnung ermöglichen. Die erste Anlage mit einer Leistung von ca. 30 kWp wurde 2009 in Betrieb genommen, während die zweite Anlage mit ca. 10 kWp im Jahr 2016 ergänzt wurde. Insgesamt bietet diese Gewerbeimmobilie nicht nur eine hervorragende Anbindung und Sichtbarkeit im Gewerbegebiet, sondern auch die Möglichkeit, wohnen und arbeiten an einem Ort zu verbinden. Die durchdachte Kombination aus Verkaufsfläche, Lageroptionen, Büroräumen und Wohnbereich macht dieses Objekt zu einer hervorragenden Wahl für Unternehmer, die nach funktionalen und effektiven Lösungen suchen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und weiterführende Informationen zu erhalten.

Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Ausstattung und Details

- hervorragende Lage im Gewerbegebiet
- Lager- und Verkaufshalle mit Büros, Baujahr 1996
- ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 2 Büros, Sozialraum, Werkstatt und WC`s mit insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>
- Betriebsleiterwohnung (ähnlich Bungalow) mit Fußbodenheizung und Kaminofen, ca. 155 m<sup>2</sup>,  
Baujahr 2002
- Doppelgarage, Geräteschuppen und Holzlager, gesamt ca. 125 m<sup>2</sup>, Baujahr 2008
- weitläufiges, eingezäuntes Grundstück mit elektrischem Schiebetor
- PV Anlage 1: ca. 30 kWp, Inbetriebnahme 2009
- PV Anlage 2: ca. 10 kWp, Inbetriebnahme 2016



Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Alles zum Standort

Hengersberg in Niederbayern hat sich als wirtschaftlich dynamischer Standort etabliert, der eine ideale Basis für Unternehmen aus verschiedensten Branchen bietet. Als Marktgemeinde im Landkreis Deggendorf punktet Hengersberg mit einem besonders gut erschlossenen Gewerbegebiet, hervorragender Verkehrsanbindung und wirtschaftsfreundlichen Rahmenbedingungen, die die Ansiedlung und das Wachstum von Unternehmen unterstützen. Die strategische Lage am Schnittpunkt bedeutender Verkehrswege und die Nähe zur Autobahn A3 machen das Gewerbegebiet zu einem der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in der Region. Hier bieten die großzügig angelegten Gewerbeflächen eine flexible Infrastruktur für ansässige Unternehmen. Dank der Gemeinde, die auf wirtschaftsfreundliche Bau- und Genehmigungsprozesse setzt, konnten sich im Gewerbegebiet zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion, Handel und Dienstleistungen ansiedeln. Ein zentraler Faktor für die Attraktivität Hengersbergs als Wirtschaftsstandort ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Bundesautobahn A3 bietet schnelle Verbindungen nach Deggendorf, Passau und weiter Richtung Österreich und Tschechien, was besonders für exportorientierte Unternehmen von Bedeutung ist. Durch die nahe Anbindung an die B533 und die Nähe zur Donau können Warenströme flexibel und kostengünstig transportiert werden, was Hengersberg insbesondere für die Logistikbranche attraktiv macht. Der Markt Hengersberg profitiert zudem von einer gut ausgebauten regionalen und überregionalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Busverbindungen nach Deggendorf und in umliegende Gemeinden ermöglichen auch eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Pendler und Fachkräfte, die von außerhalb kommen. Dadurch hat Hengersberg Zugriff auf einen erweiterten Arbeitsmarkt, was es auch für größere Betriebe attraktiv macht.

Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 9.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24129028 - 94491 Hengersberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22 Deggendorf  
E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)