

Hainburg / Klein-Krotzenburg

# Attraktives Gewerbegrundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

*Codice oggetto: 25001170*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.718 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25001170 - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001170 - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25001170              | Prezzo d'acquisto                  | 1.350.000 EUR                                                             |
| Anno di costruzione | 1967                  | Capannone/magazzino/fabbrica       | Padiglione                                                                |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |                       | Superficie commerciale             | ca. 1.214 m <sup>2</sup>                                                  |
|                     |                       | Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
|                     |                       | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
|                     |                       | Superficie commerciale             | ca. 1072.64 m <sup>2</sup>                                                |
|                     |                       | Superficie affittabile             | ca. 1214 m <sup>2</sup>                                                   |

Codice oggetto: 25001170 - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Olio       |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.12.2034 |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 381.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1967                             |

Codice oggetto: 25001170 - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Codice oggetto: 25001170 - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Gewerbegrundstück bietet eine attraktive Gelegenheit für Unternehmen und Investoren. Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.715 m<sup>2</sup> überzeugt das Anwesen durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und flexible Gestaltung.

Das Herzstück des Objekts bildet die große Produktions- und Lagerhalle mit ca. 814 m<sup>2</sup> sowie eine schräg gelegene Halle mit ca. 118 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Angebot durch eine kleine Büroeinheit (ca. 24 m<sup>2</sup>) und mehrere Kellerflächen sowie weitere Lagermöglichkeiten, die insgesamt ca. 116 m<sup>2</sup> Fläche bieten.

Die schräg gelegene Halle wurde 1975 errichtet, gefolgt von der großen Halle im Jahr 1978.

Das gesamte Anwesen wurde über die Jahre hinweg erweitert und in Stand gehalten.

Das Vorderhaus mit einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Einliegerwohnung mit ca. 33 m<sup>2</sup> bieten Raum für Personalunterkünfte oder alternative Nutzung. Das Areal wurde bereits im Jahr 1967 erbaut und im Laufe der Jahre kontinuierlich erweitert und gepflegt.

Der Energieausweis für das Wohngebäude weist eine Bewertung im H-Bereich auf. Im Gegensatz dazu befindet sich der Energieausweis für die Lagerhalle im grünen Bereich, was auf eine gute Energieeffizienz hinweist.

Seit dem 01.01.2014 ist die große Halle vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt €3.200 für ca. 922m<sup>2</sup>. Die Miete wurde seit Beginn nicht erhöht. Die Halle ist mit einer leistungsstarken Stromversorgung (3x125A) ausgestattet, was für vielfältige Gewerbearten geeignet ist.

Die Produktions- und Lagerhalle bietet eine großzügige Raumhöhe von ca. 5,39 m an der höchsten Stelle und ca. 2,50 m an der niedrigsten Stelle. Die Bodentraglast beträgt 1.000 kg/qm, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlaubt. Die Halle ist mit einer Laderampe und einem Rolltor für bequeme An- und Auslieferung ausgestattet. Sowohl die Produktions- als auch die Lagerhalle verfügen über Starkstromanschlüsse.

Die Schräge Halle mit Wohnhaus wurde ebenfalls stets als Gewerbeobjekt genutzt, ist jedoch seit 2016 leerstehend.

Codice oggetto: 25001170 - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Ortsteil Klein-Krotzenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Familien und Berufspendler.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Buslinien mit direkter Verbindung nach Hanau, Obertshausen und Seligenstadt befinden sich in fußläufiger Nähe. Der nahegelegene Bahnhof Hainstadt bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Frankfurt und Aschaffenburg. Auch Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der A3, A661 und B45.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, die Nähe zum Mainufer sowie moderne Mobilitätsangebote wie der Hopper-Shuttle-Service sorgen für hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung – bei gleichzeitig optimaler Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Codice oggetto: 25001170 - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 381.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25001170 - 63512 Hainburg / Klein-Krotzenburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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