



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Reserviert - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - Gewerbeanwesen mit Erweiterungsoption

### Lage

Rohrbach/Ilm ist eine starke Gemeinde mit ca. 6.000 Einwohnern, über 600 ansässigen Gewerbebetrieben und befindet sich etwa 12 km nördlich der Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm. Sie liegt somit etwa auf halber Strecke zwischen München und Ingolstadt. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Autobahnen A9 (München-Berlin) und A93 (Richtung Regensburg) sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verfügt Rohrbach über einen Bahnhof an der Linie München-Ingolstadt-Nürnberg. Zu den Stoßzeiten fahren die Züge Richtung München und Ingolstadt etwa im Halbstundentakt. Weitere Verkehrsachsen wie z.B. die B13 und die B300 sind ebenfalls gut erreichbar.

### Details

Objekt-ID:	1031
Lage:	85296 Rohrbach
Immobilienart:	Lager/Produktion
Grundstücksfläche:	ca. 1.555,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 84,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 336,00 m <sup>2</sup>
Bezugstermin:	ab sofort
Kaufpreis:	580.000,00 €
Käufercourtage:	Courtage inklusive MwSt.: 3,57%

---

## Objektbeschreibung

Ob Handwerksbetrieb, kleiner Produktionsbetrieb oder Bürobetrieb - diese Immobilie eignet sich für ganz viele Nutzungen und bietet darüber hinaus noch hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. So dürfte auf dem Grundstück noch ein Gebäude mit (theoretisch) bis zu 660 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden. Die Fläche ist auf dem Lageplan grob grün schraffiert.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vollständig ausgebaute 3 Zi. Wohnung mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. OG., die sich optimal als Betriebsleiterwohnung eignet. Eine Erweiterung des Wohnanteils ist unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften möglich. Die gewerbliche Nutzung muss aber überwiegen, da sich das Anwesen in einem Gewerbegebiet befindet.

Im Erdgeschoss sind 2 große Produktionsräume untergebracht. Der vordere Raum ist mit einer breiten doppelflügligen Türe mit der Garage verbunden, damit auch größere Maschinen/Materialien ins Haus gebracht werden können. Weiter stehen hier zwei Büroräume und Sozialräume zur Verfügung. Im Obergeschoss sind, neben der bereits beschriebenen Wohnung, noch 3 weitere Büro-/Arbeitsräume und ein Besprechungszimmer untergebracht. Die Räume sind alles angenehm hell und bieten ein hervorragendes Arbeitsumfeld.

Das Gebäude ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet. Der Heizölverbrauch bewegt sich nach Angabe des Eigentümers um die 3.000 Liter jährlich. Der Gebäudekörper wurde mit hochwertigen Poroton-Ziegeln (Wandstärke 36,5 cm) erstellt. Die oberste Geschossdecke ist selbstverständlich bereits gedämmt.

In diesem Gewerbeobjekt kann Ihr Betrieb sofort starten, da das Anwesen kürzlich bereits geräumt wurde.

Gemäß der unverbindlichen Onlineauskunft der Telekom sind an diesem Standort 100 MBit/s in Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie.

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Öl  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 124,90 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: D

## Objektbilder



Ansicht\_Freie\_Grundstücksfläche



Lageplan



© IIM Imsgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Erdgeschoss



© IIM Imsgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Obergeschoss



Produktion1



Produktion2



© IIM Iltgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Büro1



© IIM Iltgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Pausenraum



Büro4\_Obergeschoss



Besprechung



© IIM Ilgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnen



© IIM Ilgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Essen



Bad



Schlafen