



Kaufobjekt

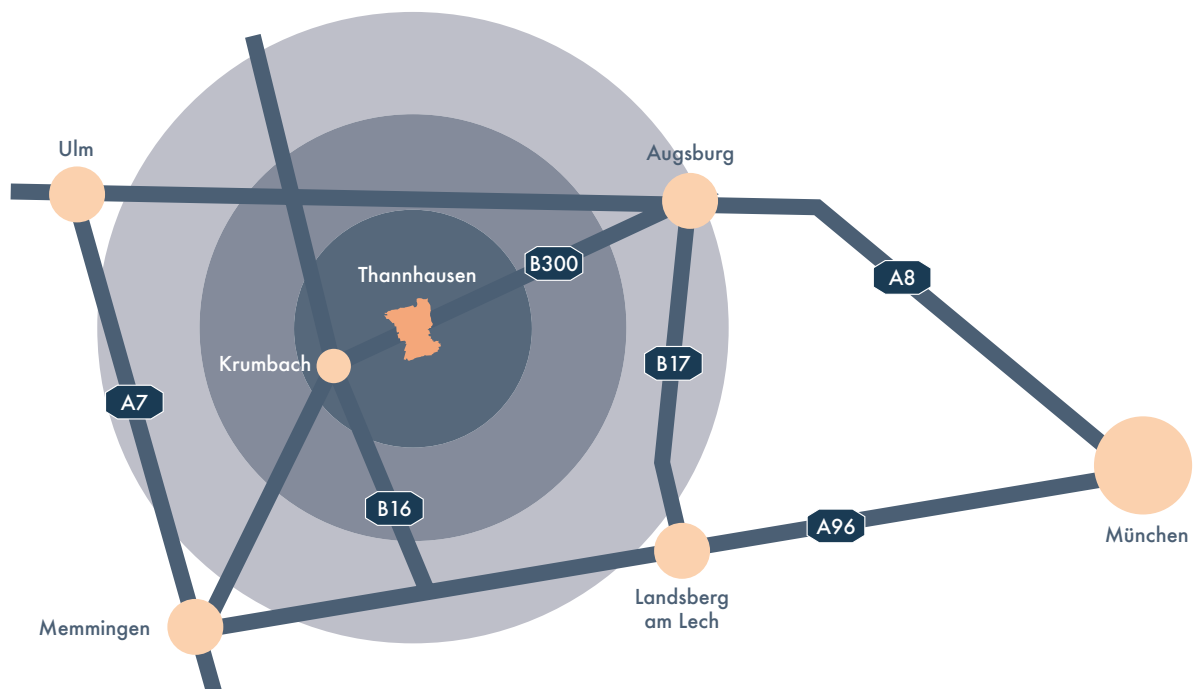
# GEWERBEFLÄCHE THANNHAUSEN



Thannhausen

# DER STANDORT

Thannhausen ist eine Stadt im schwäbischen Landkreis Günzburg, welche sich zwischen Augsburg, Ulm und Memmingen befindet. Die Stadt verfügt über rund 6.400 Einwohner. Die gute Verkehrsanbindung sowie die ansprechende, umliegende Natur (Rande westliche Wälder), machen Thannhausen zu einem attraktiven Standort zum Wohnen und Arbeiten.



#### Distanzen von Thannhausen nach:

Krumbach >> ca. 10 km | 10 min.  
 Augsburg >> ca. 37 km | 40 min.  
 Memmingen >> ca. 51 km | 48 min.

Landsberg >> ca. 54 km | 50 min.  
 Ulm >> ca. 63 km | 45 min.  
 München >> ca. 122 km | 1 h 25 min.



Bahnhofstraße

## DIE LAGE

Trotzdem Thannhausen nur rund 6.400 Einwohner hat, punktet die kleine Stadt in Sachen Infrastruktur. Alle großen Supermärkte und Discounter sind vertreten, ebenso zahlreiche Freizeit-Einrichtungen und verschiedenste Annehmlichkeiten, welche zu einem modernen, komfortablen Leben beitragen, finden sich in Thannhausen. Das Objekt befindet sich zentral gelegen in der Bahnhofstraße 22. Ein optimaler Standort für eine Gewerbeeinheit, da die Bahnhofstraße schnell und einfach von allen Seiten zu erreichen ist und genügend Parkplätze bzw. Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden sind.

### Übersicht Karte Einrichtungen Thannhausen:

1 = Wasserskipark  
2 = Flughafen  
3 = Tankstelle  
4 = Naturfreibad  
5 = Fitnessstudio

6 = Autohaus/Quadcenter  
7 = Supermarkt (V-Markt)  
8 = Drogerie-Markt (Rossmann)  
9 = Discounter (Netto, Norma, Aldi)  
10 = Hotel

11 = Baumarkt  
12 = Bank (Sparkasse)  
13 = Apotheke  
14 = Supermarkt (Rewe)  
15 = Bank (Raiffeisen)

16 = Friseur  
17 = Restaurant  
18 = Gärtnerei  
19 = Naturerlebnispfad  
20 = Pizzeria



Zahlen, Daten, Fakten

## DAS OBJEKT

Zum Verkauf stehen vier Gewerbeeinheiten mit vier Tiefgaragen-Stellplätzen. Das Gebäude wurde im Jahr 1995 in Massivbauweise von einem ortsansässigen Bauunternehmen erstellt und ist vollständig unterkellert. Die gute Substanz überzeugt durch Stahlbetonbodenplatte, Stahlbetonwände, Stahlbetondecken sowie einem soliden Ziegelmauerwerk. Das Objekt verfügt ebenfalls über eine Tiefgarage. Grundstücksgröße: 1.939 m<sup>2</sup>

Die einzelnen Einheiten sind bereits über viele Jahre an ein China-Restaurant, ein Tanzstudio sowie eine Druckerei vermietet. Zuverlässige Mieteinnahmen gestalten seit langer Zeit eine zuverlässige Rendite.

**Mieteinnahmen:** 49.165,92 Euro netto/Jahr  
**Kaufpreis:** 849.000 Euro netto im Paket

### Aufteilung Mieteinnahmen Übersicht pro Monat:

L5	Chinarestaurant	147 m <sup>2</sup>	alter Mietvertrag	1.300,00 Euro netto
L3	Büro	130 m <sup>2</sup>		975,00 Euro netto
L3 - 1	Restfläche	75 m <sup>2</sup>	Austellungsfläche	frei
L4	Büro	81,5 m <sup>2</sup>	neuer Mietvertrag	662,50 Euro netto
L2	Druckerei Ott	205 m <sup>2</sup>	alter Mietvertrag	1.159,66 Euro netto
4 x TG Stellplatz				frei

4.097,16 Euro netto



Gewerbeobjekt

# INSTANDHALTUNG

## Weitere Renovierungsarbeiten:

- Im Jahr 2016 wurde das Passagendach erneuert
- Im Treppenhaus incl. RWA wurden neue Dachfenster verbaut
- Alle Stahltüren im Zugangsbereich des Kellers wurden erneuert
- Fluchtwegfenster wurden in den Gewerbeeinheiten eingebaut
- Der Garagenbehang wurde durch ein Lochblech ersetzt
- Ein Rettungspodest wurde an einer Gaube montiert
- Brandschutzmaßnahmen wurden im Müllbereich installiert
- Im Jahr 2017 wurden teilweise die Wohnungseingangstüren ausgetauscht
- Obertürschließer wurden eingebaut

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes:



Energieverbrauchskennwert:  
Dieses Gebäude verbraucht  
**127 kWh/(m<sup>2</sup>a)**



Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Grundrisse

# ÜBERSICHT EG



Grundrisse L5

# CHINARESTAURANT

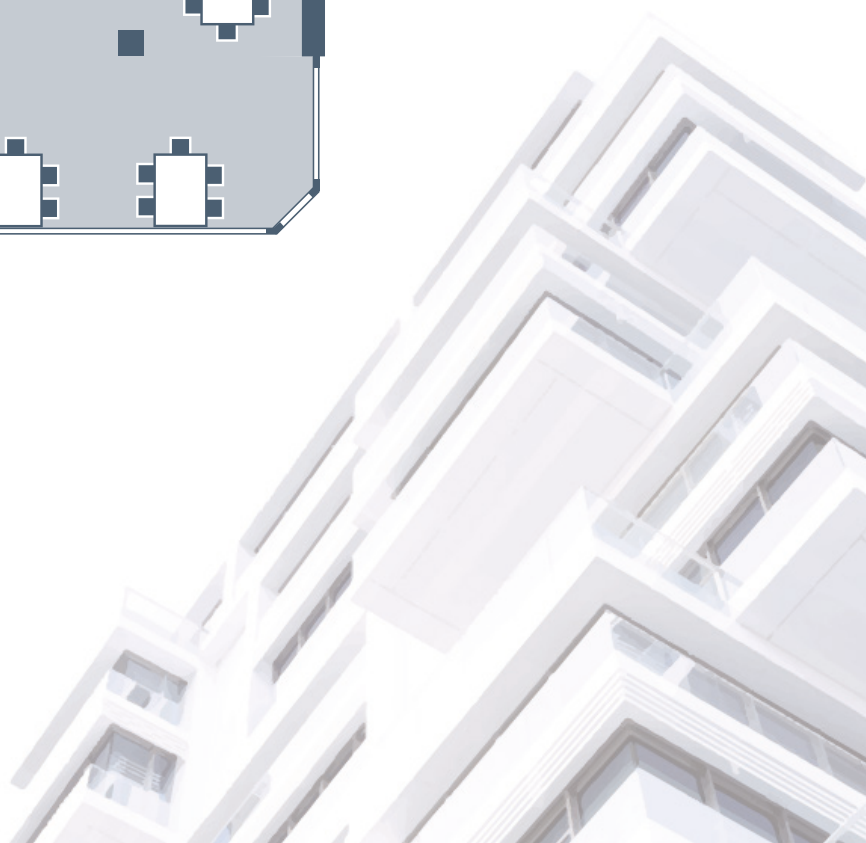
Die Gewerbeinheit ist bereits seit über 20 Jahren an ein gut laufendes Chinarestaurant vermietet. Im Jahr 2020 wurden Trockenbaudecke, Bodenbelag im Essbereich und die Holztüren erneuert

Gewerbefläche: ca. 147,55 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 32,22 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss

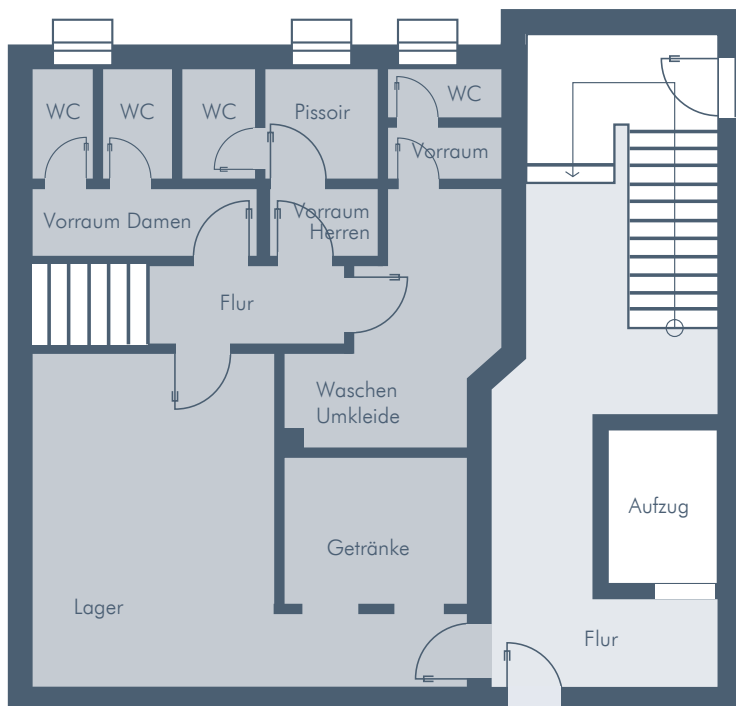


Grundrisse L5

# CHINARESTAURANT

Unter dem Restaurant befindet sich ein großzügiges Lager für Speisen und Getränke, die Gäste-Toiletten sowie Waschräume. Ebenfalls Sanitärräume für das Personal und ein Wasch- sowie Umkleideraum. Die Etage ist über über den Aufzug von außen zu erreichen.

Keller: **ca. 32,22 m<sup>2</sup>**



Untergeschoss

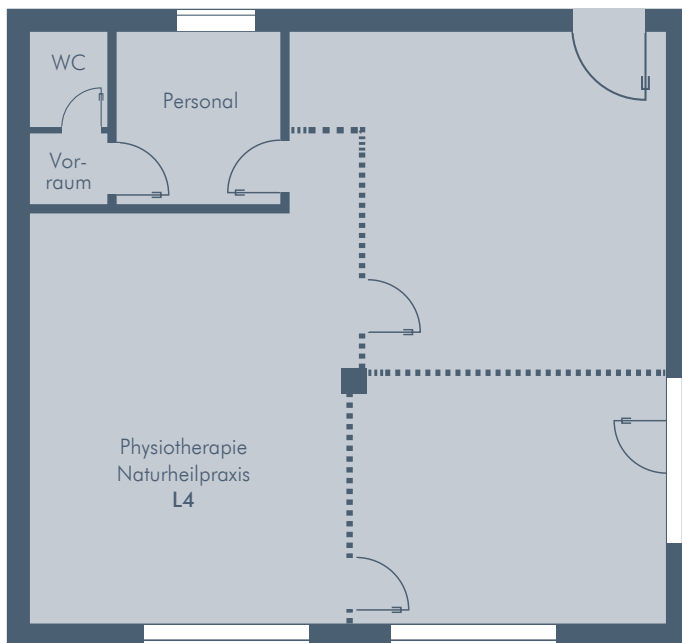




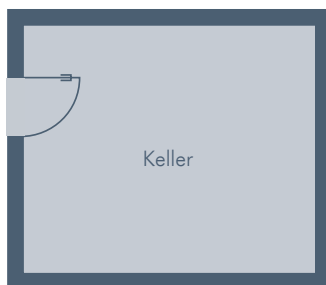
# Grundrisse L4

## BÜRO

Gewerbefläche: ca. 82,42 m<sup>2</sup>  
Keller: ca. 18,50 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



Untergeschoss



Grundrisse L3 + L3-1

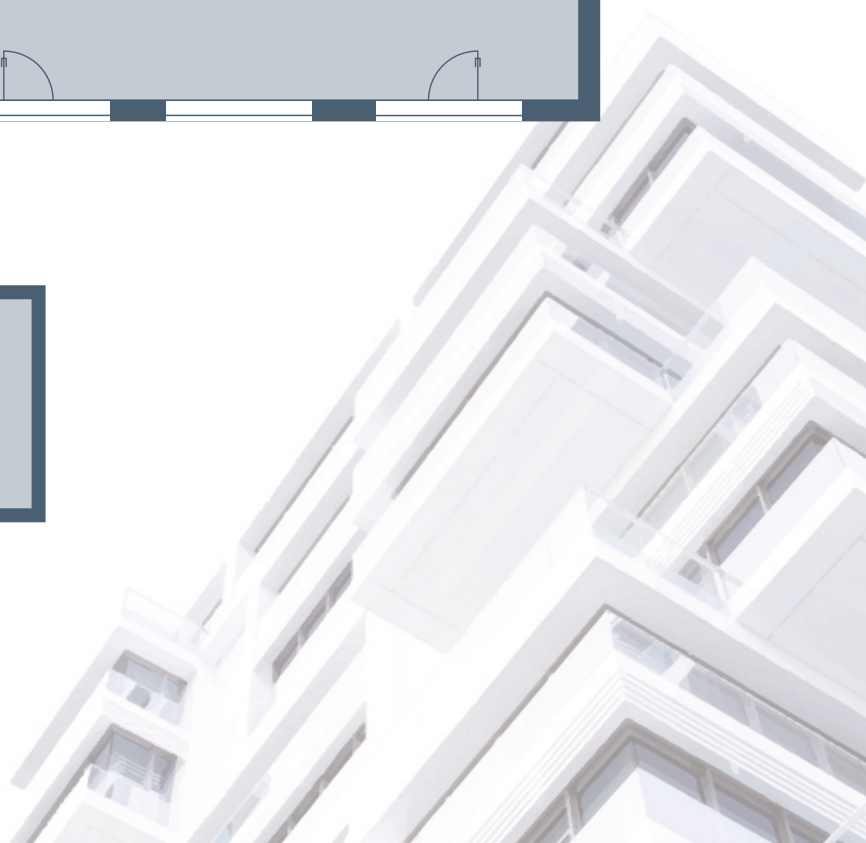
# BÜRO & AUSSTELLUNGSF.

Gewerbefläche: ca. 204,37 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 43,47 m<sup>2</sup>



Untergeschoss



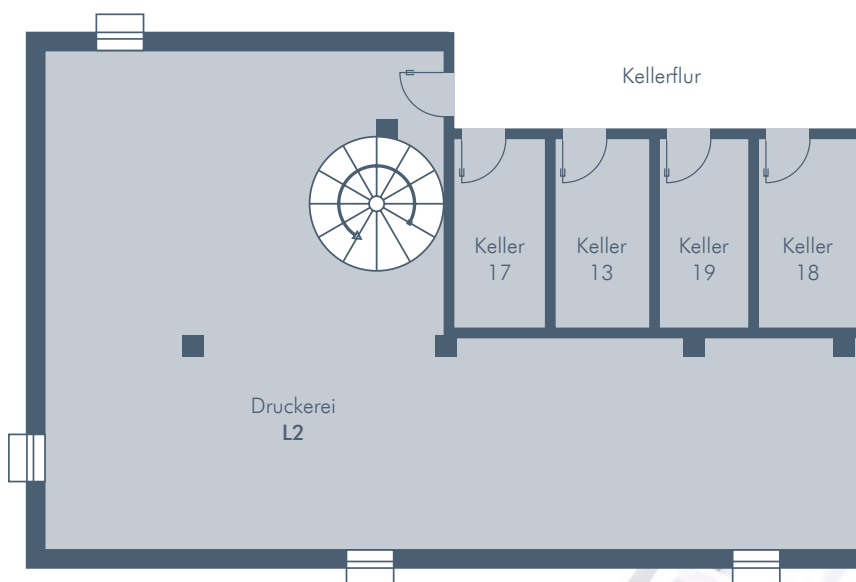
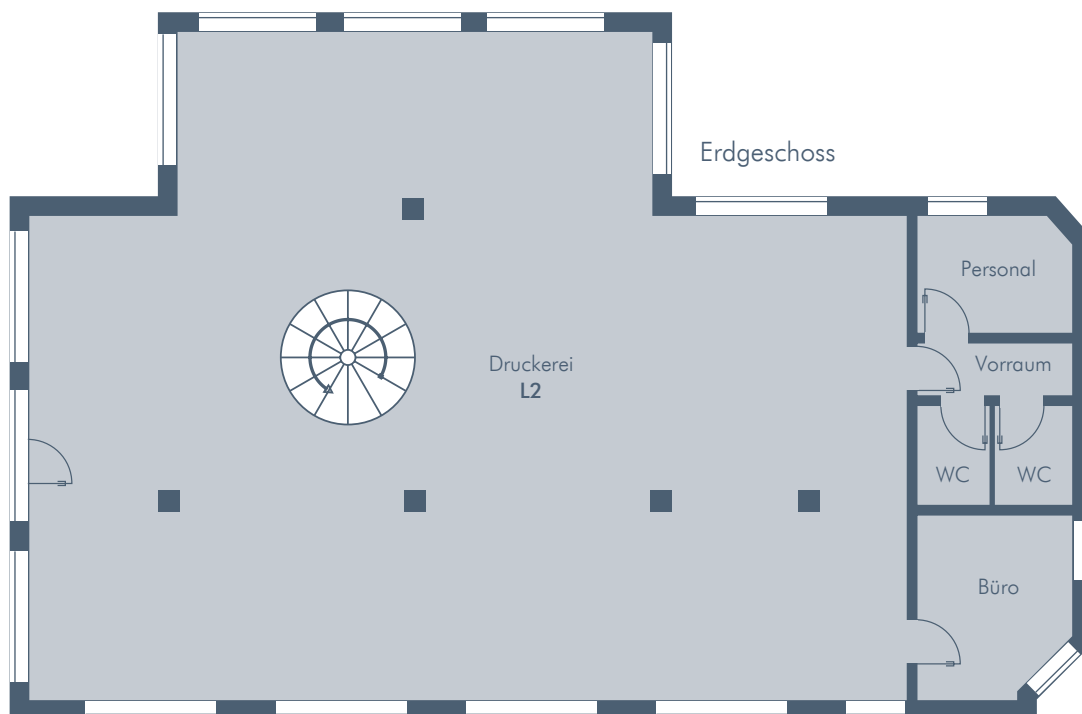
Grundrisse L2

# DRUCKEREI

Die Druckerei hat diese Gewerbeeinheit seit elf Jahren dauerhaft gemietet.

Gewerbefläche: ca. 244 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 95 m<sup>2</sup>



Untergeschoss

Vereinbarungen

# RECHTLICHES

Wir bieten das Objekt im qualifizierten Alleinauftrag an. Sämtliche Gespräche sind nur über Büro zu führen. Der Interessent erklärt hiermit ausdrücklich, wonach das angebotene Objekt als unbekannt nachgewiesen wurde. Sollte das Objekt bekannt sein, ist auf diesen Umstand unverzüglich schriftlich uns gegenüber hinzuweisen. Ansonsten gilt der Nachweis als Grundlage und als ursächlich vereinbart für einen etwaigen Kaufvertragsabschluss. Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Die übergebenen Informationen erfolgen freibleibend und unverbindlich. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und auf Ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Herausgabe überprüft. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erteilten Informationen, und eine Gewähr für die Erlangung von persönlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Zielen, wird nicht übernommen. Die Angaben in diesem Exposé werden kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung der Beteiligten sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsunterlagen. Sämtliche Texte, Darstellungen, Illustrationen und Fotoansichten sind Eigentum der Verkäufer bzw. der Firma EKA Immobilien, und dürfen – ohne unsere schriftliche Zustimmung - nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

## Provision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfalle eine Maklerprovision in Höhe von **3,57% inkl. 19% MwSt.** Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die vereinbarte Vermittlungs-/Nachweisgebühr ist fällig und zahlbar am Tage des notariellen Vertragsabschlusses.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Es gelten unsere beiliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Ausführliche Unterlagen, Mietverträge usw. stellen wir bei Bedarf gerne zur Verfügung.



## Ihr Ansprechpartner:

EKA Immobilien  
Annette Erhard-Kamm  
Mendelssohnstraße 22a  
86368 Gersthofen  
Telefon: 0160 - 7235664