



Landwirtschaftliches Gewerbeobjekt

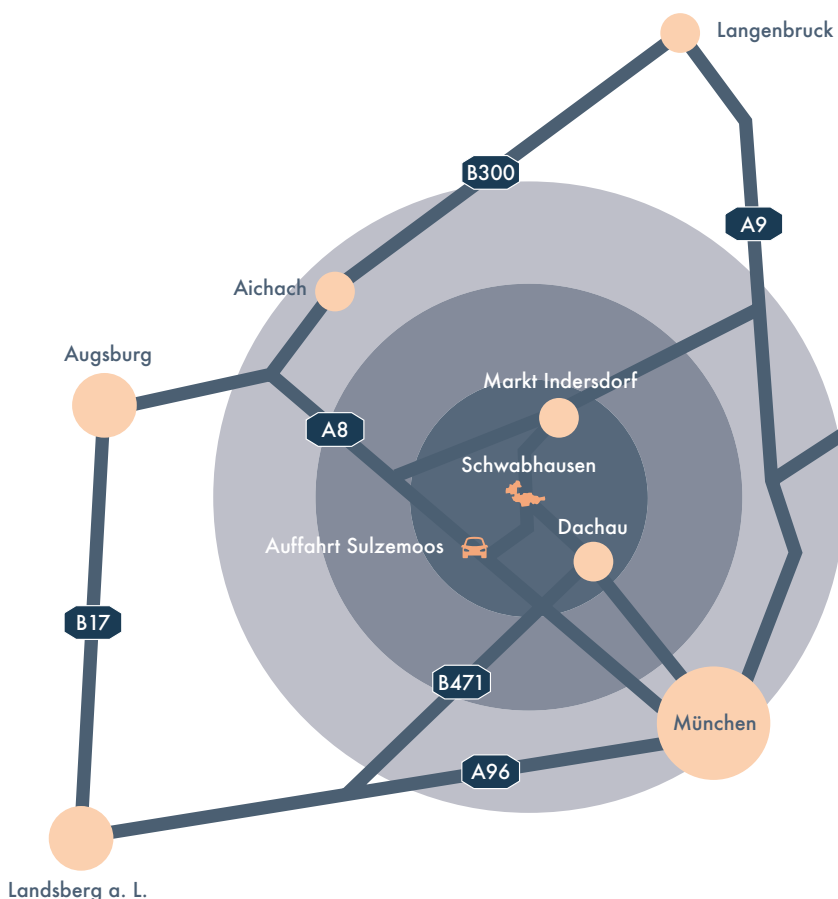
ROTHHOF SCHWABHAUSEN



Schwabhausen

DER STANDORT

Die Gemeinde Schwabhausen liegt etwa 7,5 km nordwestlich von Dachau bei München. Sie verfügt über 6480 Einwohner, welche in 16 Gemeindeteile leben. Einer davon ist Rothhof; hier befindet sich das zum Verkauf stehende Objekt. Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und seinen eigenen Bahnhof ist Schwabhausen sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr, als auch mit dem PKW gut zu erreichen. Die Gemeinde verfügt neben zahlreichen Wohngebieten, auch über ein kleineres Gewerbegebiet und über Einrichtungen des täglichen Bedarfs: z. B. Supermärkte, Ärzte (auch Tierarzt), Banken, Bäcker, Metzgerei, Tankstelle, Postfiliale, Restaurants etc.



Distanzen von Schwabhausen nach:

- Dachau >> ca. 8 km | 11 min.
- Markt Indersdorf >> ca. 9 km | 11 min.
- Aichach >> ca. 26 km | 48 min.
- München >> ca. 29 km | 35 min.
- Augsburg >> ca. 43 km | 36 min.
- Landsberg a. L. >> ca. 51 km | 48 min.
- Langenbruck >> ca. 67 km | 50 min.
- Landshut >> ca. 75 km | 1 h 5 min.

A8 Auffahrt Sulzemoos >> ca. 10 km | 10 min.



Vogelperspektive

DAS OBJEKT

Das Objekt besteht aus zwei Flurstücken mit insgesamt 7.1235 Hektar Fläche, die land- und gartenbaulich genutzt werden kann. Grob kann das Grundstück in zwei Areale aufgeteilt werden:

1. den betriebswirtschaftlichen Bereich mit den Hausnummern 2 und 6 an der Westseite
2. den betriebswohnwirtschaftlichen Bereich mit den Hausnummer 3, 4 und 5 an der Ostseite

Die Grundstücksbauung gliedert sich in sieben abgeschlossene Bereiche. Dazu zählen unter anderem Betriebswirtschaftsgebäude mit Landarbeiterunterkünften, Sozialräumen, Büros, eine Betriebshalle mit Wasch-, Sortier-, Verpackungs- und Kühllagerflächen, eine Gewächshausanlage, Garagen, eine Werkstatt sowie zwei Einfamilienhäuser. Auf den nachfolgenden Seiten werden die einzelnen Bereiche im Detail beschrieben.

Übersicht Bereiche / Gebäude:

1 = Freiland / Feld
 2 = Gewächshausanlage
 3 = Halle

4 = Betriebswirtschaftsgebäude (Hausnr. 2)
 5 = Garagen / Werkstatt (Hausnr. 6)
 6 = Kleingaragen / Wohnungen (Hausnr. 5)

7 = EFH Senior (Hausnr. 4)
 8 = EFH Betriebsleiter (Hausnr. 3)
 9 = Garten



Bereich 1

FREILAND / FELD

Die zum Objekt gehörende Freifläche befindet sich im westlichsten Teil des Grundstücks. Es handelt sich dabei um historisches Ackerland, das sich einige Jahre in Stilllegung befand. Sie ist im Norden und Westen von Wald umsäumt. Auf der östlichen Seite grenzen die Gewächshäuser an. Die Freifläche ist vielseitig verwendbar.

Größe:	64.156 qm (gemäß ALB)
Flur / Lage:	Rothhof 2 und Rothhof 6
Kulturart / Nutzung:	Ackerland
tatsächliche Nutzung:	45.438 qm Grünland
Zuschnitt / Maße:	annähernd rechteckig, parallel zu den Himmelsrichtungen 130 m Breite, 300 m Länge
Erschließung:	intern und extern durch Feld- und Waldweg
Boden:	ebener, lehmiger bis sandlehmiger Boden



Bereich 2

GEWÄCHSHAUS

Die Gewächshausanlage wurde 1993 aus Glas und einem verzinkten Stahlrahmenbau in Gitterträger-Ausführung erbaut. Eine Ölheizzentrale und diverse Vorrichtungen sind vorhanden. Es handelt sich dabei um 9 Schiffe mit einer Kolonnenbreite von jeweils 9,60 m und einer Gesamtlänge von 116 m. Im westlichen Bereich schließt die Halle (Bereich 3) sowie das Betriebswirtschaftsgebäude (Bereich 4) an.

Brutto-Grundfläche:	10.069 qm
Nutzfläche:	9.404 qm
Fundamente:	Betonsockel, laut Angabe untersetzt mit Betonpfählen, Betonstahl
Außen- & Innenwände:	Aluminium / Stahl, Glasverkleidung
Dach:	Aluminium-Sattelfriste, 3-reihige Giebel mit Fenstern und Lüftungsachsen
Fenster:	versetzte Luffenster, automatische Klapplüfter
Türen/Tore:	Sektionaltore



Bereich 3

HALLE

Die Halle, welche an die Gewächshausanlage im östlichen Bereich anschließt, wurde im Jahr 1993 erbaut. Sie besteht aus einem verzinkten Stahlrahmenbau in Gitterträger-Ausführung mit 5,5 m Ständerhöhe. 1 Schiff mit einer Kolonnenbreite von 16 m und einer Länge von 88 m. Die Halle ist mit Alu-Platten und Sichtplatten / Doppelglas verkleidet. Die Halle wurde für die Verarbeitung und Verpackung von Gemüse oder Obst konzipiert und ausgestattet.

Anzahl Vollgeschoss:	1
Brutton-Grundfäche:	1.408 qm
Nutzflächen:	198 qm Kühlraum 136 qm Lager- und Verpackung 446 qm Verarbeitungsfläche 566 qm Waschhalle
Fundamente:	Bodenplatte, laut Angabe untersetzt mit Betonpfählen, Estrich mit Nuttschicht, Industrie-Gussboden
Außen- & Innenwände:	Alu. / Stahl, Glasverkleidung, Thermo-Leichtbauplatten (Kühlung)
Dach:	Aluminium-Friste (5-reihig) und Sprossen zwischen automatisierten Luftfenstern
Fenster:	Dachstürzer
Türen/Tore:	automatische Leichtmetallrohtore / Sektionaltore



Bereich 4

BETRIEBSWIRTSCHAFTS- GEBÄUDE

Das Betriebswirtschaftsgebäude (Hausnummer 2) schließt direkt an die Halle und an die Gewächsausanlage an. Es wurde ebenfalls wie die Nachbarbebauungen im Jahr 1993 erbaut. Es beinhaltet Büros, Sozialräume sowie Landarbeiterunterkünfte, die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilen. Das Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden, weitere 394 qm Fläche, welche als Kaltlager genutzt wurden, würden zusätzlich zur Verfügung stehen. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Anzahl Vollgeschoss:	2
Brutton-Grundfäche:	1.343 qm
Geschossfläche:	895 qm
Wohnflächen:	363 qm
Büro- und Sozialflächen:	226 qm

Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente, Bodenplatte
Außen- & Innenwände:	Ziegel (36 cm) außen, Ziegel (24 cm) - verputzt & gestrichen - innen
Dach & Decken:	Stahlbetondecken, Estrich gedämmt, unterschaltetes Satteldach
Fenster:	weiße Kunststoff-Drehkipp-Fenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	weiße kunststoffbeschichtete Füllungstüren
Heizung:	angebaute Öl-Zentralthermen der Gewächshausanlage
Sanitär:	hängende WCs, Absaug-Urinale, Stahlduschwannen, Handbrausen, Mischarmaturen, wandhohe Fliesen



Bereich 5

GARAGEN / WERKSTATT

Im nördlichsten Teil des Areals befindet sich - losgelöst von den anderen Gebäuden - die Werkstatt bzw. Garage mit der Hausnummer 6. In Massivbauweise wurde es 1993 erbaut und bietet ausreichend Platz für diverse Gerätschaften. Es ähnelt auch einer Art Mehrweckhalle.

Anzahl Vollgeschoss:	1 + erschlossenes, aber nicht ausgebautes Dachgeschoss
Brutton-Grundfäche:	508 qm
Geschossfläche:	254 qm
Nutzfläche:	216 qm
Fundamente:	Köcher- und Streifenfundamente, Betonplatte
Außenwände:	Ziegelmauerwerk mit Stahlbetonstützen
Dach:	Pfettendachstuhl mit Binderzangen
Trennwand Werkstatt:	Massivmauerwerk
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	6 Holzrolltore in Vollholzausführung



Bereich 6

KLEINGARAGEN & WOHNUNGEN

Im östlichen Bereich des Grundstücks finden sich drei Gebäude, darunter das Haus mit der Nummer 5, in welchem die Kleingaragen und zwei kleine Wohnungen untergebracht sind (Baujahr 1993). Auf einer Fläche im Erdgeschoss befinden sich eine Doppelgarage für PKW oder ähnlich, angrenzend ein Schlaf- und Badezimmer sowie ein größerer Wohnraum. Die Wohnräume sind von der Garage abgetrennt und können nur über den Eingang neben den Garagen betreten werden. Der Speicher ist ebenfalls ausgebaut und wird derzeit als Wohnung mit eigenem Badezimmer und Küche genutzt. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Brutto-Grundfläche: 221 qm
 Geschossfläche: 116 qm
 Wohnfläche Erdgeschoss: 52 qm
 Wohnfläche Speicher: 98 qm
 Nutzfläche Garage: 45 qm

Bodenkonstruktion: Beton / Estrich versiegelt
 Tragwerk / Außenwände: Ziegelmauerwerk (30 cm)
 Dach / Decken: Stahlbetondecke, Satteldachkonstruktion
 Fassade: verputzt und gestrichen
 Türen / Tore: weiße Vollholztore, helle Röhrenspann-Türen
 Fenster / Rolläden: Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rolläden
 Heizung & Warmwasser: extern durch Gebäude Rothhof 4
 Sanitär: Bade mit Badewanne, WC, Einzelbecken, wandhohe Keramik



Bereich 7

EINFAMILIENHAUS SENIOR

Auf dem Gelände stehen neben der bereits beschriebenen Gebäude auch zwei ansehnliche Einfamilienhäuser. Das kleinere Senior Einfamilienhaus mit der Hausnummer 4 verfügt über zwei Stockwerke und ist vollständig unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- /Essbereich mit abgetrennter Küche und Speis. Ebenso ein Hauswirtschaftsraum, ein kleines Bad, ein Gäste-WC sowie ein Gästezimmer. Das erste Obergeschoss mit einem großen Schlafzimmer sowie Loggia, Badezimmer und Speicher erreicht man über die offen gestaltete Treppe im Eingangsbereich. Die durchdachten Grundrisse bieten viel Raum, um verschiedensten Wohnideen umzusetzen.

Anzahl Vollgeschosse:	2
Brutto-Grundfläche:	358 qm
Geschossfläche:	192 qm
Wohnfläche:	150 qm

Bodenkonstruktion/Keller:	Beton
Tragwerk / Außenwände:	Ziegelmauerwerk (36 cm)
Nichttragende Innenwände:	Leichtbauweise
Dach / Decken:	Stahlbetondecke, Satteldachkonstruktion
Fassade:	verputzt und gestrichen
Türen / Tore:	furnierte Kastentüren
Fenster / Rolläden:	Kunststofffenster mit Sprossen und Rollläden
Heizung & Warmwasser:	Zentralheizung mit Ölfeuerung von 1994
Sanitär:	2 Badezimmer, 1 Gäste-WC
Bodenbeläge:	Steinböden, Laminat, Textil, Keramikfliesen



Bereich 8

EINFAMILIENHAUS BETRIEBSLEITER

Das großzügige Betriebsleiter Einfamilienhaus (Hausnummer 3) erstreckt sich über 3 Etagen und bietet neben außerordentlichem Wohnflair eine überaus ästhetische Architektur und ein großzügiges Wohnraumgefühl. Es wurde 1993 in Massivbauweise erbaut. Das Haus verfügt über einen Keller, ein ausgebautes Dachgeschoss, Garagen, eine eigene kleine Werkstatt sowie einen Außenwohnbereich mit Pergola. Herzstück ist das offen gestaltete Treppenhaus mit Galerie. Das Haus steht in einem großzügigen Garten, welcher von großen Bäumen und üppigen Büschen umrahmt wird. So sind die drei Wohnhäuser von den restlichen Betriebsgebäuden gut abgeschottet und bieten ausreichend Privatsphäre.

Anzahl Vollgeschosse: 3
Brutto-Grundfläche: 933 qm
Geschossfläche: 650 qm
Wohnfläche: 479 qm

Bodenkonstruktion: Beton / Estrich versiegelt
Tragwerk / Außenwände: Ziegelmauerwerk (36 cm)
Stützen / Innenwände: Ziegel (24 cm), verputzt / gestrichen
Dach / Decken: Stahlbetondecke, Satteldachkonstruktion
Fassade: Kalkzementputz weiß gestrichen
Türen / Tore: weiße Röhrenspan-Dekortüren mit Edelholzzargen
Fenster / Rolläden: hochwertige, weiße Kunststoff-Drehkipp-Fenster mit Wärmeschutzverglasung und Kunststoff-Rollläden.
Heizung & Warmwasser: Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung, Kachelofen in der Wohnküche
Sanitär: 2 Vollbäder, 4 Duschbäder, gehobene Ausstattung, große Fliesen
Bodenbeläge: Keramik, Stein, Parkettdielen, Laminat, Textil

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 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