

NEUMANN - Gepflegte Halle mit Wohnung in ruhiger Lage!

, 93354 Siegenburg
gepflegt

Objektbeschreibung

Hier bietet sich die Gelegenheit, eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit angeschlossener Geschäftsführerwohnung in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage von Siegenburg zu erwerben.

Die im Jahr 2004 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Unternehmer, Handwerksbetriebe oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten.

Die Gesamtnutzfläche der Immobilie beträgt ca. 420,75 m² und verteilt sich auf die großzügige Halle mit angrenzenden Büro- und Badezimmer sowie einer komfortable 2ZKB-Wohnung mit Küche, Bad und ausgebautem Dachgeschoss.

Neben dem Bestandsbau wurde die Halle mit Wohnung, also der identische Bau, bereits im Rahmen der damaligen Genehmigung bewilligt und bietet somit eine solide Grundlage für mögliche zukünftige Erweiterungen.

Über eine massive Betontreppe gelangt man in die Wohnung. Diese ist separat zugänglich und kann betreten werden, ohne den Hallenbereich zu durchqueren. Wohnung und Halle/Büro verfügen jeweils über eine eigene Heizungsanlage.

Aufteilung der Immobilie:

Gewerbefläche / Halle:

Hallennutzfläche: ca. 291,18 m²

Büro: ca. 36,70 m²

Badezimmer mit WC und Dusche: ca. 4,55 m²

Geschäftsführerwohnung:

Windfang / Eingangsbereich: ca. 5,14 m²

Offener Koch- und Essbereich mit gepflegter Einbauküche: ca. 25,92 m²

Abstellraum: ca. 3,33 m²

Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon: ca. 15,08 m²

Balkon: ca. 6,13 m²

Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken: ca. 6,29 m²

Ausgebautes Dachgeschoss: ca. 26,45 m²

Die Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand, eine moderne Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Der Balkon bietet einen schönen Blick auf das Grundstück und die umliegende Landschaft.

Außenbereich:

Der Außenbereich ist gepflegt und bietet weitere Ausbaumöglichkeiten.

Lage

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Siegenburg im Landkreis Kehlheim.
Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus.

Die Stadt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung.

Die Autobahn ist innerhalb von 2 Minuten zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Städte wie Ingolstadt oder Regensburg.

Zudem ist Eichstätt ebenfalls in ca. 60 Minuten zu erreichen.

Der Bedarf des alltäglichen Lebens ist durch die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Freizeiteinrichtungen und Ärzten bestens gedeckt.

Weitere Entfernungen - Fahrminuten:

+ München ca. 60 min, ca. 87km

Haftungsausschluss:

Alle Angaben zu diesem Objekt basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Eine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Dieses Exposé dient ausschließlich der Weitergabe von Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. eines Dritten.

Provision für Käufer

Vom Käufer sind nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages aufgrund unserer Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit 3% zzgl. 19% MwSt., somit 3,57% brutto, errechnet aus dem tatsächlichen Kaufpreis, zur Zahlung fällig.

Energieausweis

Ausweisart: Bedarfsausweis

Kennwert: 144,00 kWh/(m² a)

Energieeffizienzklasse:

Heizungsart: Heizöl

Ausstellungsdatum: 25.09.2025

Ausweis gueltig bis: 24.09.2025

Baujahr: 2004

NEUMANN - Gepflegte Halle mit Wohnung in ruhiger Lage!

Wohnflaeche: 420 m²

Grund: 2.017 m²

Preis / Status: 680.000 €









IMPRESSUM

Angaben gemäß § 5 TMG

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Gaimersheimer Straße 12
85057 Ingolstadt

Vertreten durch

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltung Beteiligungsgesellschaft mbH
(Registereintrag HRB 5217, Amtsgericht Ingolstadt)
welche vertreten wird durch Geschäftsführer Herrn Karl Heinz Neumann

Kontakt

Telefon: 0841 / 88 63 62 62
Telefax: 0841 / 88 63 62 61
E-Mail: info@immobilien-neumann.com

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.
Registergericht: Ingolstadt
Registernummer: HRA 2289

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE266240957

Mitgliedschaften und Zuordnungen

Mitglied Handwerkskammer München/Oberbayern, Betriebsnr. 7069187
Mitglied IHK München, Identnummer HR01548517
Gewerbeamt IHK München, Oberbayern, Max-Joseph-Str.2, 80333 München, laut Gewerbeordnung §34c
Staatlich geprüfter und zugelassener Fachbetrieb für Asbestsanierung nach TRGS519
IHK Vermittlerregister § 11a Gewerbeordnung, Registernummer D-9B8C-YGHS4-94

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:
Allianz Versicherungs-AG, 10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Streitschlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.