

# Exposé

## Großzügiges Gewerbeanwesen in Engen



- Standort:** Die Stadt Engen im Herzen des Hegaus bietet sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Lebens und ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn A 81 ein prosperierender Wirtschaftsstandort.
- Objekt:** Industriekomplex, gegliedert in 5 Produktions-, Verwaltungs- und Lagergebäude, Baujahre 1950, 1970, 1999, 2000 und 2011. Massivbauweise als Mauerwerksbau mit Satteldach und Stahl-/Beton skelettbauweise mit Ausmauerungen sowie Sandwichverkleidungen, Pult- und Flachdächern mit Sandwich-Elementen (wärme gedämmt) sowie massiv mit Kiesdeckung. Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend Parkflächen. Die Flächen sind an eine finanzstarke Unternehmensgruppe vermietet für derzeit ca. 259.000,00 € Nettokaltmiete p.a. und 30.000,00 € Betriebskostenvorauszahlung p.a. (jeweils zzgl. MWSt.)
- Endenergieverbrauch Wärme: 103 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
Endenergieverbrauch Strom: 74 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
Baujahr Anlagentechnik: 1998 - 2011
- Gewerbefläche:** Gebäude 1 rd. 420 m<sup>2</sup> (Produktion)  
Gebäude 2 rd. 1.246 m<sup>2</sup> (Produktion/Lager/Büro)  
Gebäude 3 rd. 196 m<sup>2</sup> (Sozial/Sanitär/Technik)  
Gebäude 4 rd. 1.150 m<sup>2</sup> (Produktion/Büro)  
Gebäude 5 rd. 1.177 m<sup>2</sup> (Produktion/Büro)
- Ausstattung:** Gas-Zentralheizungen mit Radiatoren und Warmluftgebläse, Warmwasserbereitung über Heizung und teils elektrisch, Naturstein-, Parkett- und Textilbeläge, in den Hallen Industrieestrich beschichtet, Isolierglasfenster überwiegend Kunststoff und Alu, Innentüren überwiegend Holz, Sektionalhallengänge elektrisch, Sanitärausstattung baujahrstypisch einfach bis mittel.
- Grundstück:** Gewerbeareal mit einer Fläche von ca. 5967 m<sup>2</sup>, überwiegend asphaltiert, zahlreichen befestigten Parkplätzen und Gestaltungsgrün.
- Kaufpreis:** 3.800.000 € zzgl. 3,00 % Provision (jeweils zzgl. MWSt.)

### Unternehmenssitz

#### Anschrift

**EWO IMMOBILIEN**  
Inh. W. REUTHER e.K.  
Winterspürer Str. 6  
78333 Stockach

#### Telefon

07771-93510

#### Fax

07771-935122

#### MAIL

[info@ewo-immobilien.de](mailto:info@ewo-immobilien.de)

#### HOME

[www.ewo-immobilien.de](http://www.ewo-immobilien.de)

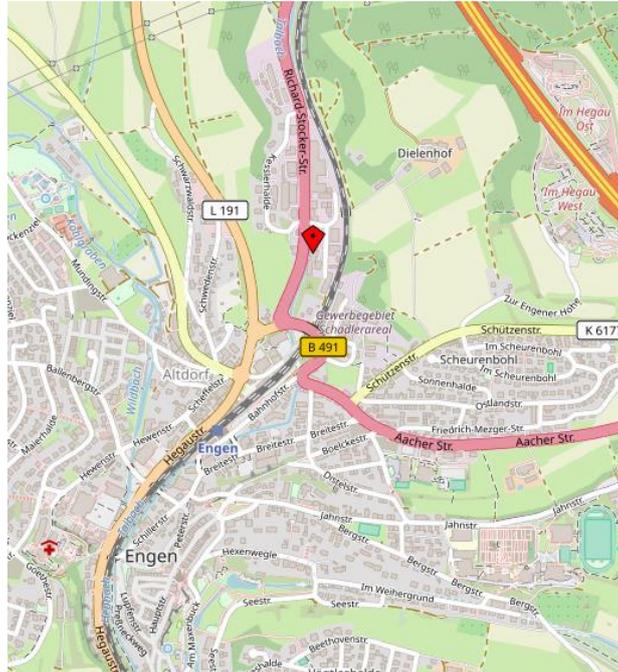
### Hinweis

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Weitergabe an Dritte, andere Makler und sonstige Interessenten verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der entgangenen Provisionen. Dieses Exposé ist bei Nichtgefallen unaufgefordert an uns zurückzugeben. Es darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht vervielfältigt werden. Wir weisen außerdem daraufhin, dass wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sind. Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben basieren auf Angaben des Verkäufers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

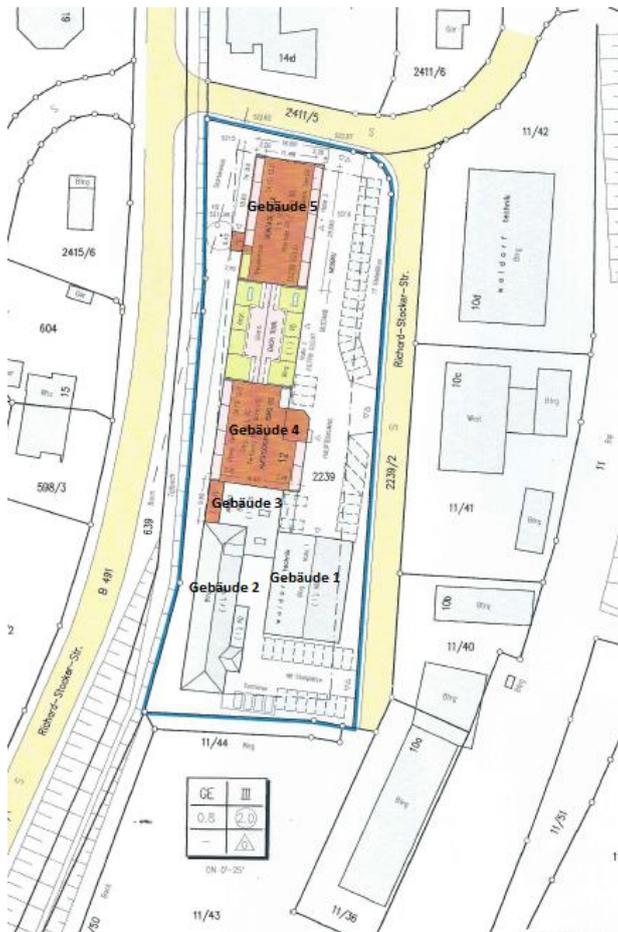
Die Kunden werden darauf hingewiesen, dass wir gemäß Geldwäschegesetz (GwG) zur Identifikation unserer Kunden verpflichtet sind. Darüber hinaus verpflichtet das GwG die Kunden, uns die dafür notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie Änderungen, die sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergeben, unverzüglich mitzuteilen.

# Exposé

**Makrolage:**



**Mikrolage:**



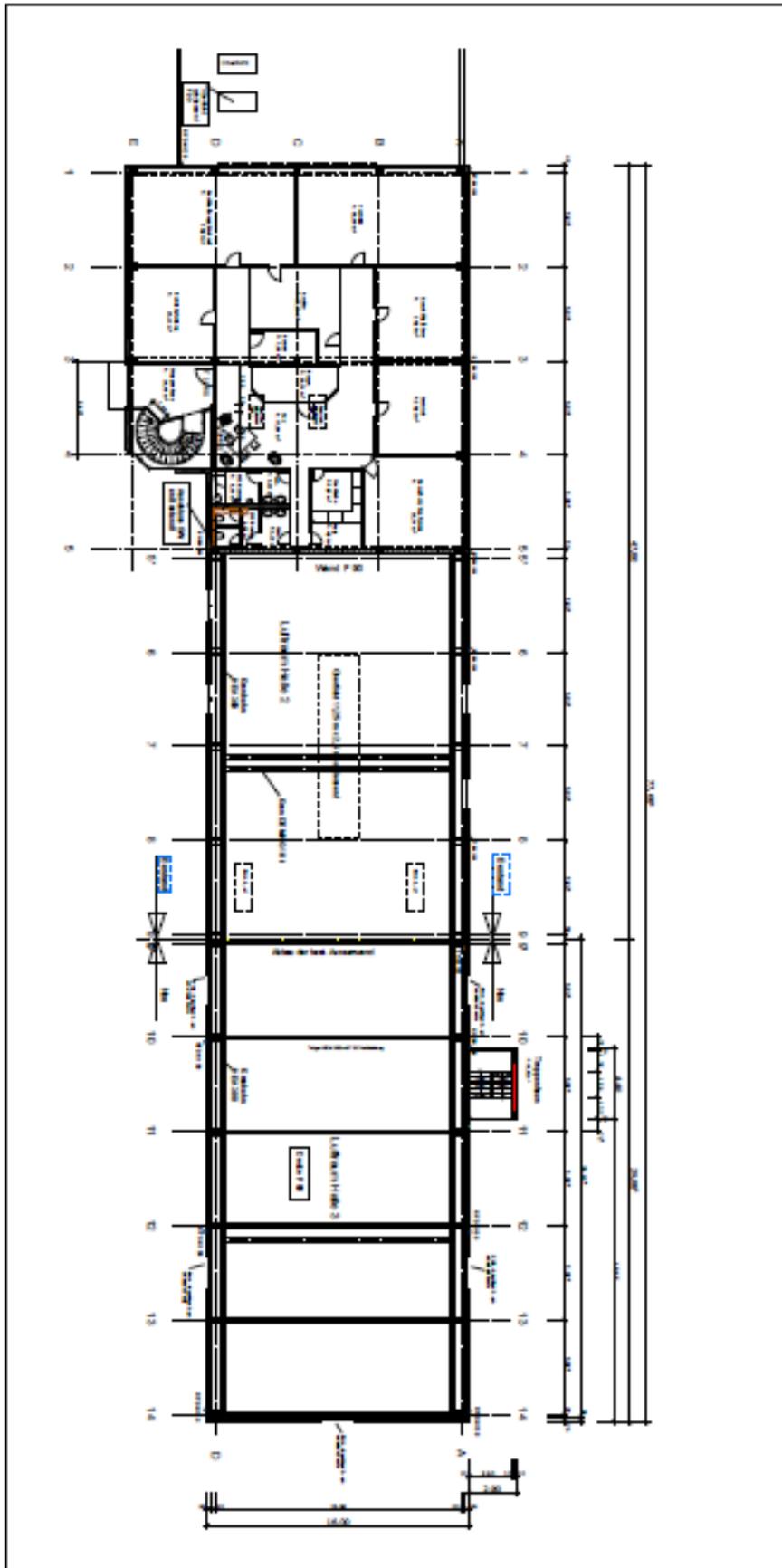
**Anlagen:**

**Grundrisse**



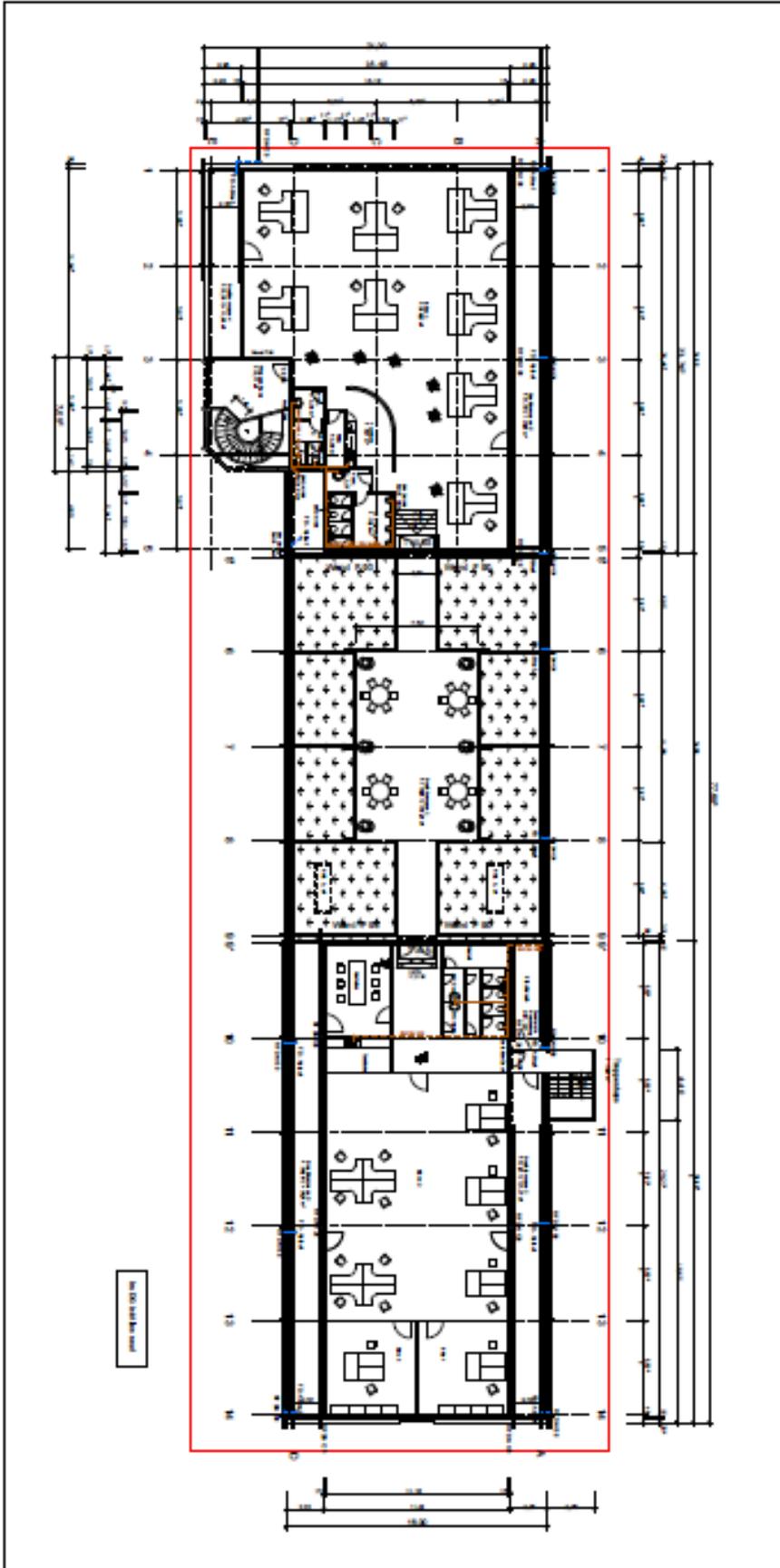
# Exposé

## Obergeschoss Gebäude 4 - 5



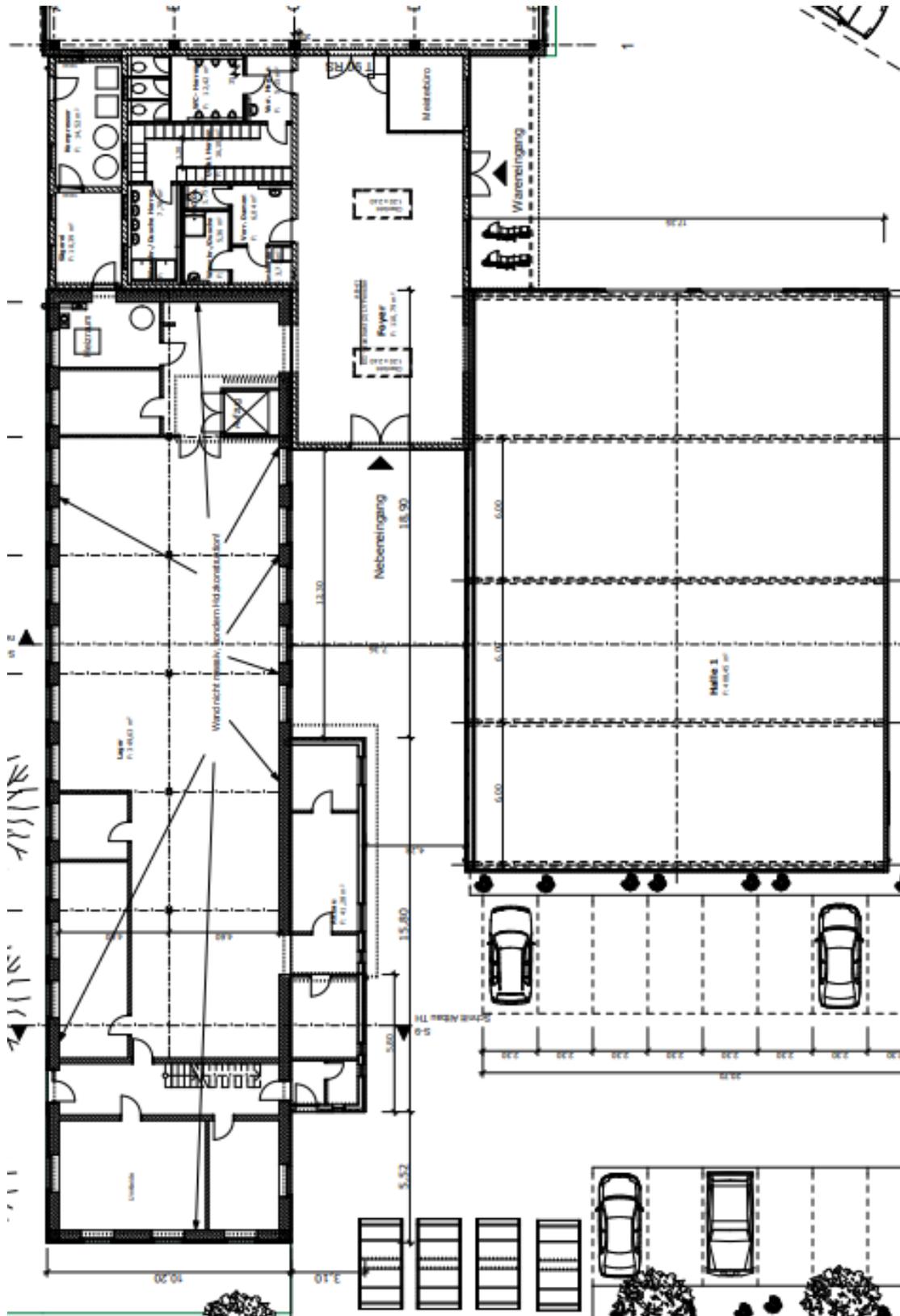
# Exposé

## Dachgeschoss Gebäude 4 - 5



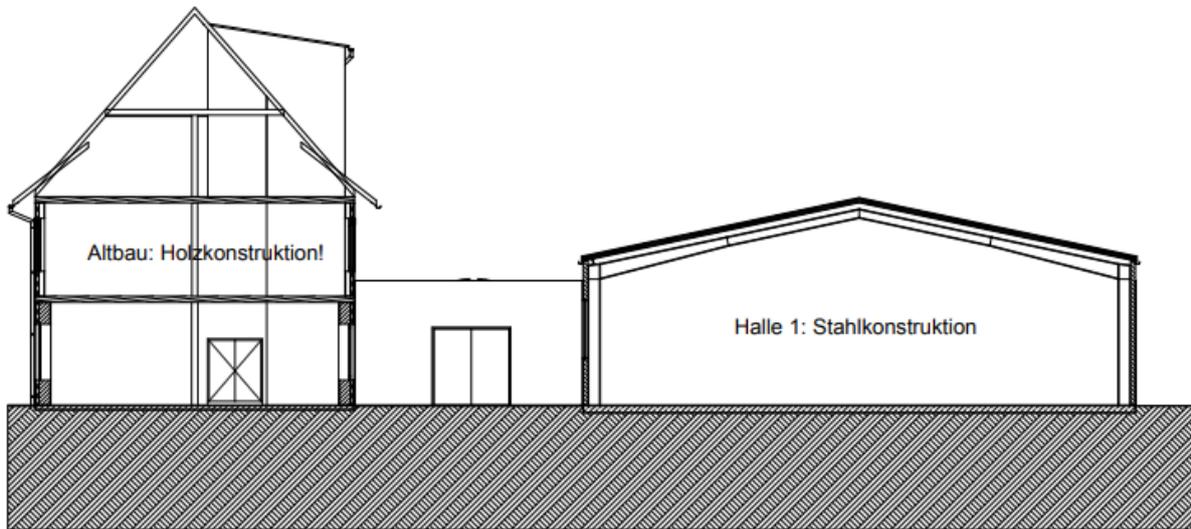
# Exposé

## Erdgeschoss Gebäude 1 - 3

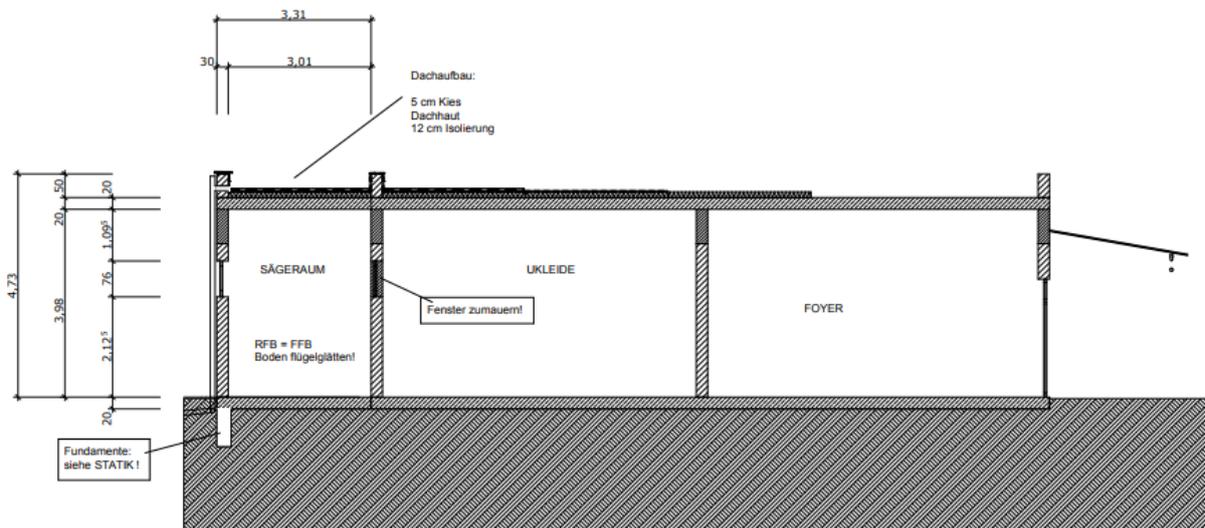


# Exposé

## Schnitte Gebäude 1 – 2



## Schnitt Gebäude 3



# Exposé

## Schnitte Gebäude 4 – 5

