



OBJEKT 627

## **A96 / A7: SOFORT VERFÜGBARE LOGISTIKHALLE IM ETABLIERTEN INDUSTRIESTANDORT MEMMINGEN!**

**KAUFPREIS: 2.100.000,00 €**

87700 MEMMINGEN

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

# EXPOSÉ

## Eckdaten

Baujahr:	1965
Gesamtfläche:	ca. 4.850,12 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 5.562 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 4.850,12 m <sup>2</sup>
Produktionsfläche:	4.553,66 m <sup>2</sup> effektive Logistikfläche
Bürofläche:	148,23 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 2.714,52 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	SOFORT! Objekt ist komplett geräumt.
Etagenzahl:	2
Bodenbelag:	Beton
Bodentragkraft:	1.000 kg
Hallen-/ Geschosshöhe:	5,5 m
Starkstrom:	Ja
Rampe:	Ja
Treppen:	Stahlbetontreppe
Aufzug:	Lastenaufzug
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Energieausweis:	Nicht benötigt
Fahrzeit Flughafen:	10 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	10 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min

## Kaufpreis

2.100.000,00 €

## Käuferprovision

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

# EXPOSÉ

## Provisionshinweis

Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig.

## Ansprechpartner

Georg Schlachter  
T: +49 8282 6209981  
info@immo-zent.de

## Objektbeschreibung

Sehr gute Gelegenheit in strategischer A-Lage von Memmingen: Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich direkt an der A96 im etablierten Industriegebiet und bietet ideale Voraussetzungen für Logistik, Lager, Produktion oder Light-Industrial-Nutzungen.

Die sofort verfügbare Hallenimmobilie überzeugt durch großzügige zusammenhängende Flächen, funktionale Andienungsmöglichkeiten sowie vielseitige Nutzungspotenziale. Die Hallenstruktur eignet sich hervorragend für Lagerung, Umschlag, Produktion oder gewerbliche Drittverwendung.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen, welche sich ideal für Containerlagerung, Außenlogistik, Rangierflächen oder zusätzliche Betriebsabläufe eignen. Die GI-Ausweisung ermöglicht zudem auch intensivere gewerbliche Nutzungen.

Das Objekt befindet sich in gepflegtem Zustand und kann kurzfristig übernommen und unmittelbar genutzt werden. Gleichzeitig bietet der Standort weiteres Potenzial für Erweiterung, Entwicklung oder Neupositionierung.

Eine seltene Gelegenheit für Unternehmen, Eigennutzer oder Investoren, sich einen großflächigen und flexibel nutzbaren Gewerbebestandort in unmittelbarer Autobahnlage von Memmingen zu sichern.

## IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

# EXPOSÉ

## Lage

Anschrift - Gegenüber: Dr.-Karl-Lenz-Straße 66. 87700 Memmingen

Die Immobilie befindet sich in strategisch hervorragender Gewerbelage von Memmingen in der Dr.-Karl-Lenz-Straße mit direkter Anbindung an die Autobahn A96. Der Standort zählt zu den etablierten Industrie- und Logistiklagen der Region Allgäu / Schwaben und bietet eine ausgezeichnete regionale sowie überregionale Verkehrsanbindung.

Über die unmittelbar erreichbare A96 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung München, Lindau und Bodenseeregion. Zudem sind die Autobahn A7 sowie die Bundesstraße B300 in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Logistik-, Produktions-, Lager- und Gewerbenutzungen.

Der Flughafen Memmingen ist nur ca. 6 km entfernt und gewährleistet eine schnelle nationale sowie internationale Erreichbarkeit. Der Bahnhof Memmingen als wichtiger Verkehrsknotenpunkt der Region befindet sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Die Memminger Innenstadt liegt nur ca. 3 km entfernt und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Gastronomie- und Versorgungseinrichtungen.

## Ausstattung

- \* Hallenhöhe EG ca. 5,50 m
- \* Hallenhöhe UG ca. 2,50 m
- \* Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Lager, Logistik, Produktion, Umschlag und Light Industrial
- \* Drittverwendungsfähige Gewerbeimmobilie
- \* Massive Bauweise
- \* Sheddachhalle mit Stahlstützenkonstruktion
- \* Industriebetonboden
- \* Voll unterkellert
- \* 2 Rampenanlieferungen vorhanden
- \* Lastenaufzug vorhanden (derzeit außer Betrieb)
- \* Büroeinbauten innerhalb der Halle vorhanden
- \* WC-Anlagen vorhanden

### IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

# EXPOSÉ

- \* Fernwärmeanschluss vorhanden
- \* Ausreichende Elektroinstallation für gewerbliche Nutzung
- \* Kalthalle mit bestehendem Fernwärmeanschluss
- \* Industriegebietsausweisung (GI)
- \* Geeignet für Produktions-, Industrie- und Logistikknutzungen
- \* Auch für 24/7-Betrieb und emissionsintensivere Nutzungen geeignet
- \* Bebauungsplan mit GRZ 0,80
- \* BMZ bis 10,0
- \* Gebäudehöhen bis ca. 16 m möglich
- \* Strategisch interessantes Entwicklungspotenzial
- \* Potenzial für Redewicklung, Erweiterung oder Hallenerweiterungen
- \* Gute Andienung und gewerbliche Infrastruktur
- \* Sofort verfügbar / kurzfristig übernehmbar
- \* Bodentragkraft laut Altunterlagen / unverbindlich
- \* Gepflegter Zustand mit laufend durchgeführten Instandhaltungen

#### Hinweise / Technische Themen

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem Zustand und ist kurzfristig nutzbar. Im Zuge einer zukünftigen Nutzung bzw. Reaktivierung sind noch einzelne technische und infrastrukturelle Themen durch den Erwerber zu prüfen bzw. individuell auf die geplante Nutzung abzustimmen.

Hierzu zählen insbesondere:

- \* Der bestehende Fernwärmeanschluss ist auf dem Grundstück vorhanden. Die Halle wird aktuell als Kalthalle betrieben. Eine Wärmeversorgung kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktur grundsätzlich umgesetzt werden. Der Fernwärmeanschluss befindet sich im Bereich der Grundstückseinfahrt und ist derzeit mit einem Blinddeckel versehen.
- \* Kanalanschlüsse befinden sich bereits auf dem Grundstück.
- \* Die Wasserversorgung erfolgt über einen vorhandenen Wasseranschluss mit separater Wasseruhr im Kellerbereich. Der Anschluss erfolgt direkt über die Stadtversorgung.
- \* Ein eigener Stromanschluss für das Objekt ist im Zuge der zukünftigen Nutzung durch den Erwerber herzustellen bzw. technisch abzustimmen. Die aktuelle Stromversorgung sowie Glasfaseranbindung erfolgen derzeit noch über die benachbarte Firma Pfeifer.

- \* Glasfaserleitungen sind grundsätzlich vorhanden und werden derzeit über die bestehende Infrastruktur geführt.
- \* Die bestehende Brandmeldeanlage bzw. Brandmeldezentrale ist vorhanden. Die Versorgung erfolgt derzeit ebenfalls über die Nachbarliegenschaft. Eine technische Überprüfung sowie gegebenenfalls Anpassung oder Modernisierung obliegt dem zukünftigen Nutzer bzw. Erwerber.
- \* Die Verteilung der Parkplatzversorgung befindet sich im Keller der Metzeler Halle. Wird vom Verkäufer bereits entfernt. Dient als Hinweis.
- \* Sämtliche sanitären Anlagen innerhalb der Halle sind aktuell von der Wasserversorgung getrennt. Derzeit ist ein Toilettencontainer an die Wasserversorgung angeschlossen.
- \* Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Fahrradständer, welcher aktuell noch von der Firma Metzeler genutzt wird. Bei Kauf wird dieser von der Fa. Metzeler abgebaut.
- \* Eventuell notwendige behördliche, falls nötige neue brandschutztechnische oder nutzungsspezifische Anforderungen sind durch den Erwerber eigenständig zu prüfen.

Die vorhandene Grundstücks- und Infrastruktur bietet insgesamt sehr gute Voraussetzungen für eine flexible gewerbliche Nachnutzung.

Flächenaufstellung laut Planunterlagen:

Die tatsächlichen Nutzflächen der Metzeler-Halle stellen sich gemäß den vorhandenen Planunterlagen wie folgt dar:

- \* Erdgeschoss: ca. 2.622,65 m<sup>2</sup>
- \* Untergeschoss: ca. 2.714,52 m<sup>2</sup>
- \* Obergeschoss / Sozialräume: ca. 148,23 m<sup>2</sup>

Hieraus ergibt sich eine gesamte Nutzfläche von: ca. 5.485,40 m<sup>2</sup>

Die Flächen verteilen sich funktional auf Hallen-, Lager-, Sozial- und Nebenflächen.

Tatsächliche Hallen- und Logistikflächen:

Die effektiv nutzbaren Hallen- und Logistikflächen betragen dabei:

- \* Hallen-/Logistikfläche Erdgeschoss: ca. 2.149,51 m<sup>2</sup>
- \* Hallen-/Logistikfläche Untergeschoss: ca. 2.404,15 m<sup>2</sup>

Gesamte reine Hallen-/Logistikfläche: ca. 4.553,66 m<sup>2</sup>

Zusätzlich bestehen Sozial-, Neben- und Erschließungsflächen mit insgesamt:

\* Sozial-/Nebenflächen Erdgeschoss: ca. 148,23 m<sup>2</sup>

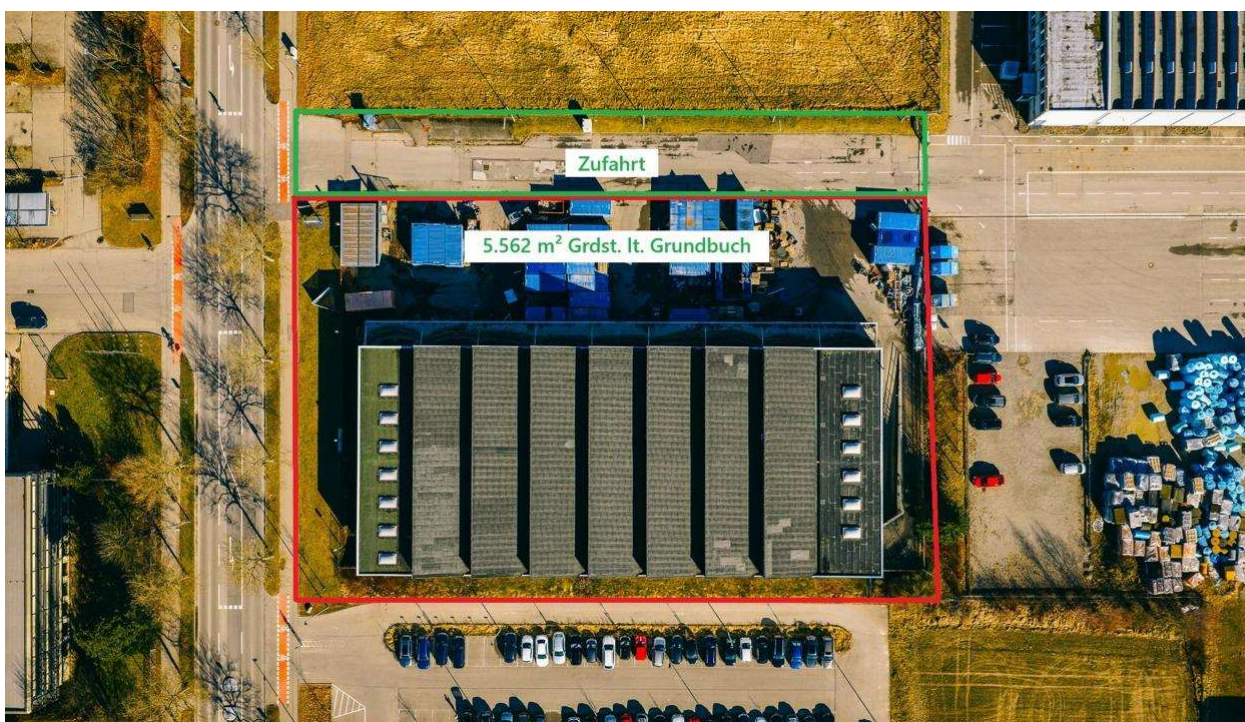
\* Sozial-/Nebenflächen Obergeschoss: ca. 148,23 m<sup>2</sup>

Gesamt Sozial- und Nebenflächen: ca. 296,46 m<sup>2</sup>

Die vorhandenen Flächenstrukturen ermöglichen eine flexible Nutzung für Lager, Logistik, Produktion, Light-Industrial sowie ergänzende Büro- und Sozialnutzungen.



1. Bild - Rundflug



Draufsicht - Halle und Zufahrt

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



2. Bild - Rundflug



3. Bild - Rundflug

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



4. Bild - Rundflug



5. Bild - Rundflug

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



6. Bild - Rundflug



7. Bild - Rundflug

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



8. Bild - Rundflug



9. Bild - Rundflug

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



10. Bild - Rundflug



11. Bild - Rundflug

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Frontansicht - ca. 75 m lang



Seitenansicht - ca. 33 m breit

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Direktlage an der Dr.-Karl-Lenz-Straße



Vordach vorhanden - Rampe

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



zusätzliche Zufahrt



Seiteneinfahrt

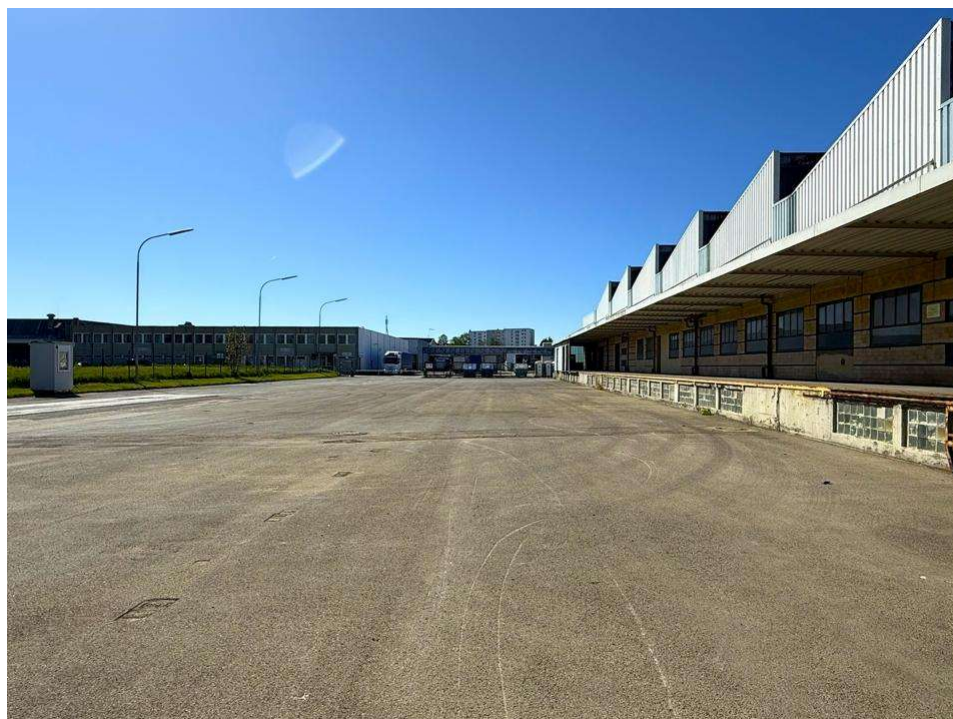
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Seitenansicht 2



Hoffläche: ca. 1.640 m<sup>2</sup>

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



perfekte PV-Ausrichtung der Dachflächen

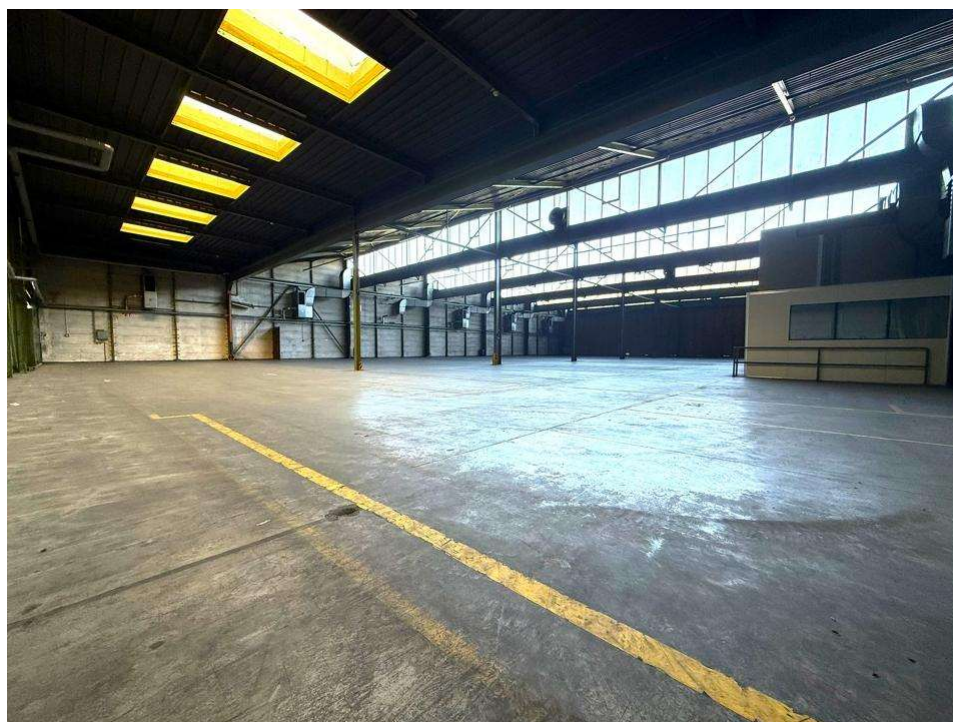


Seitenansicht 3

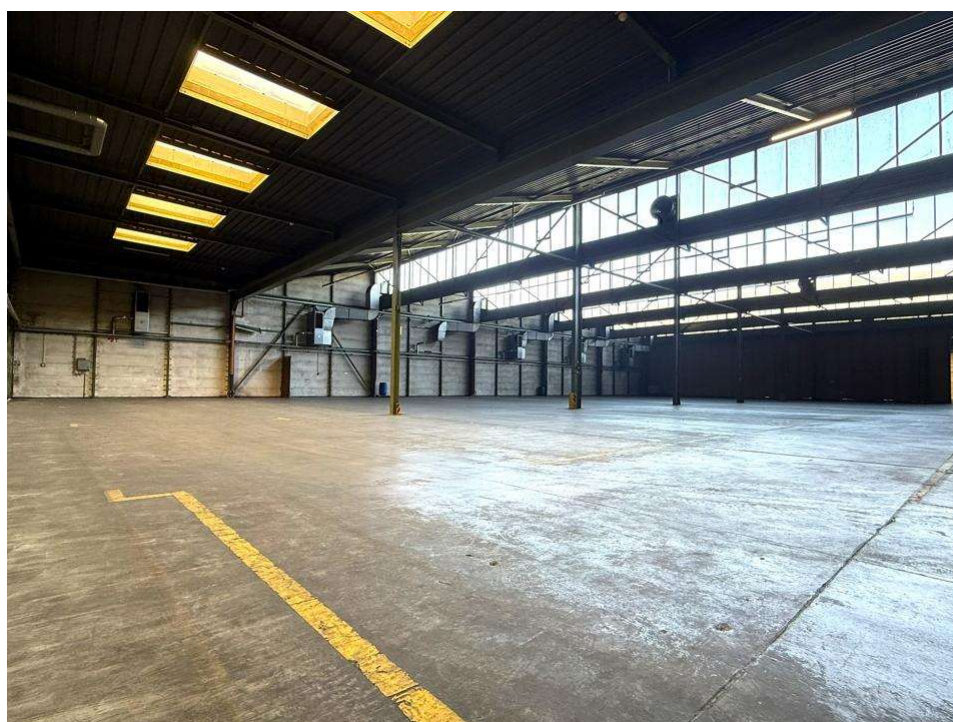
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Innenansicht OG

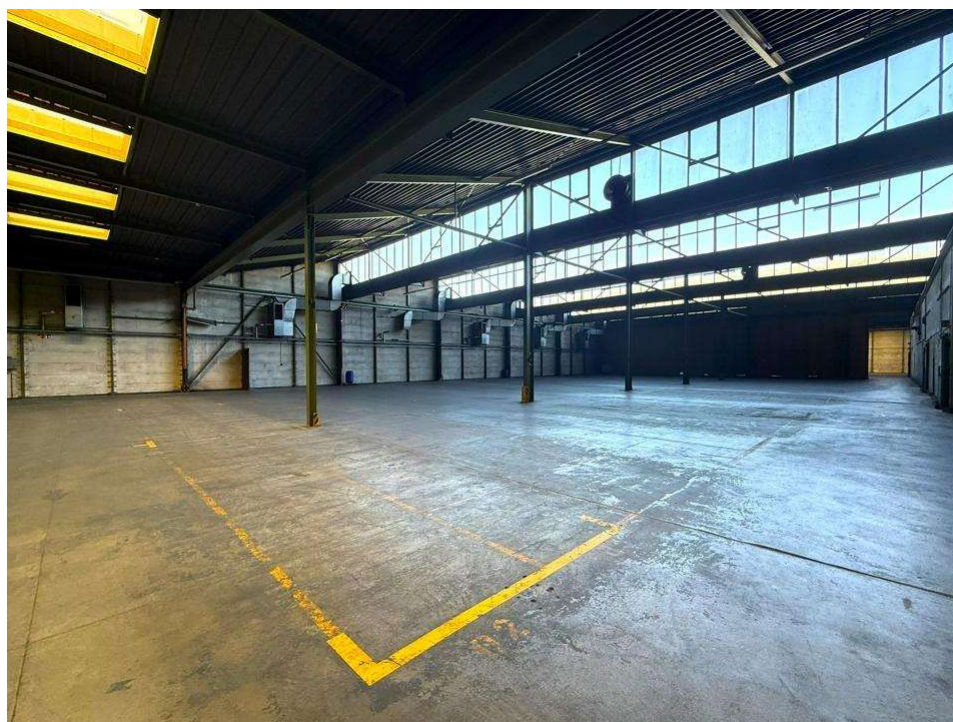


Innenansicht OG

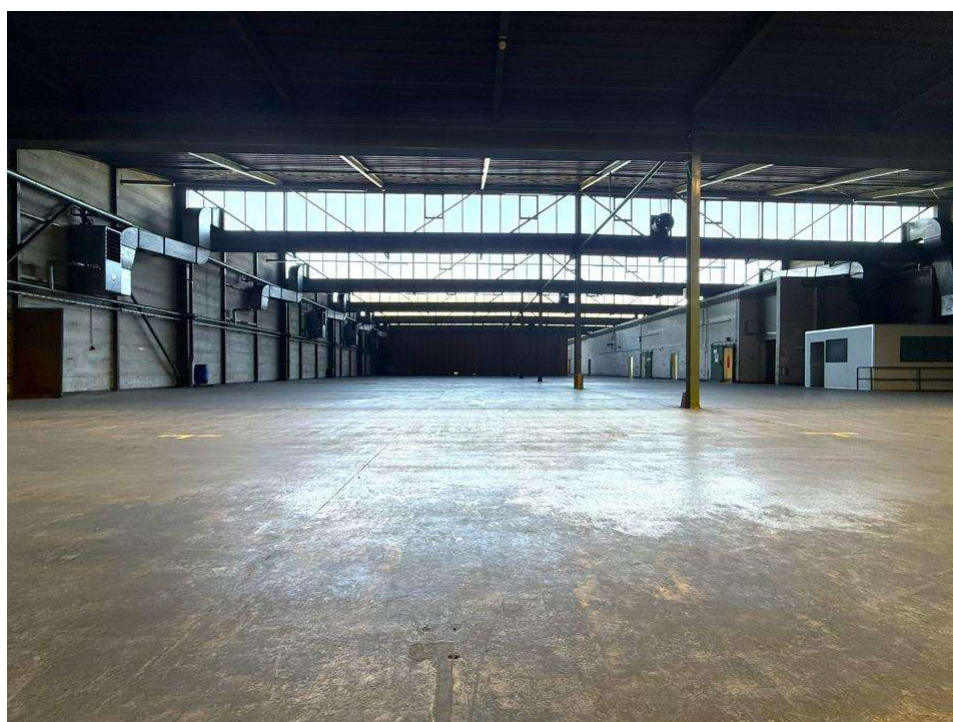
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Innenansicht OG - hell

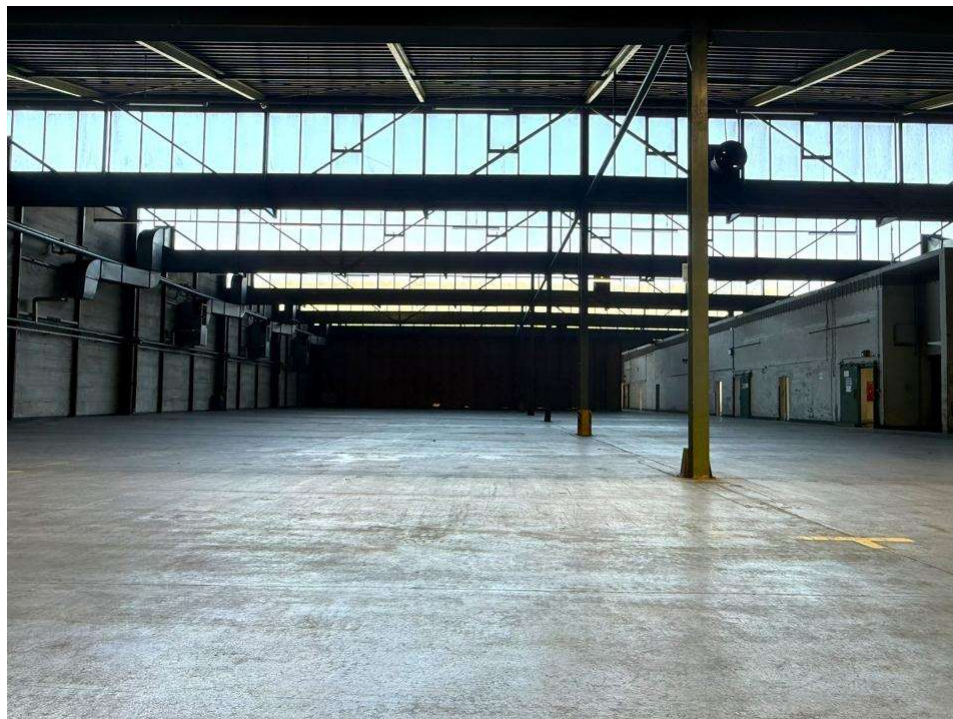


Innenansicht OG - sauber

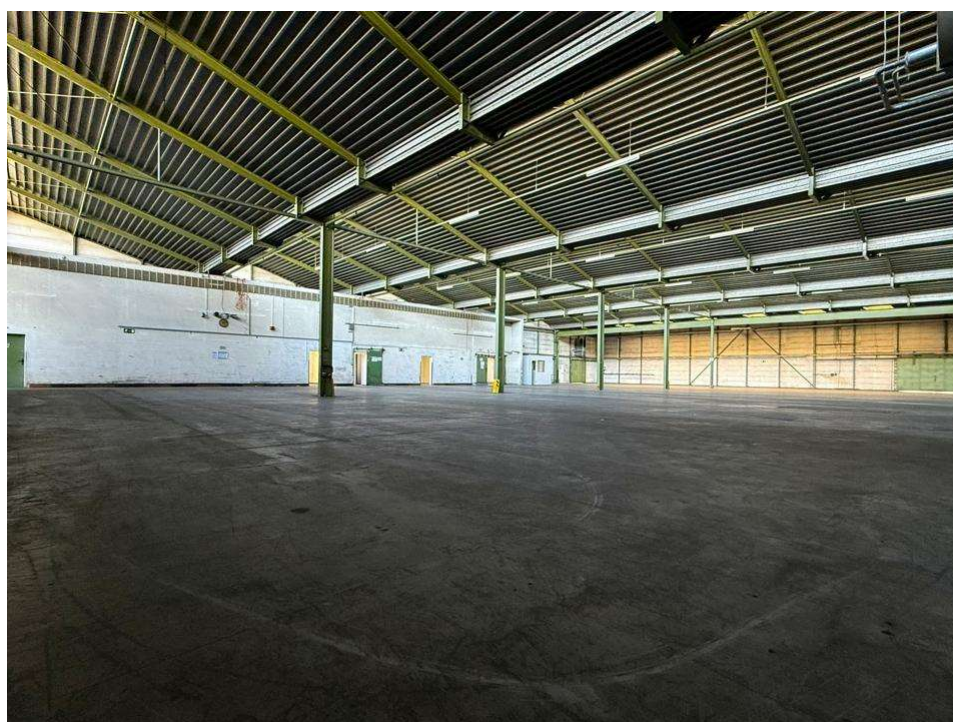
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Innenansicht OG - nur eine Stütze

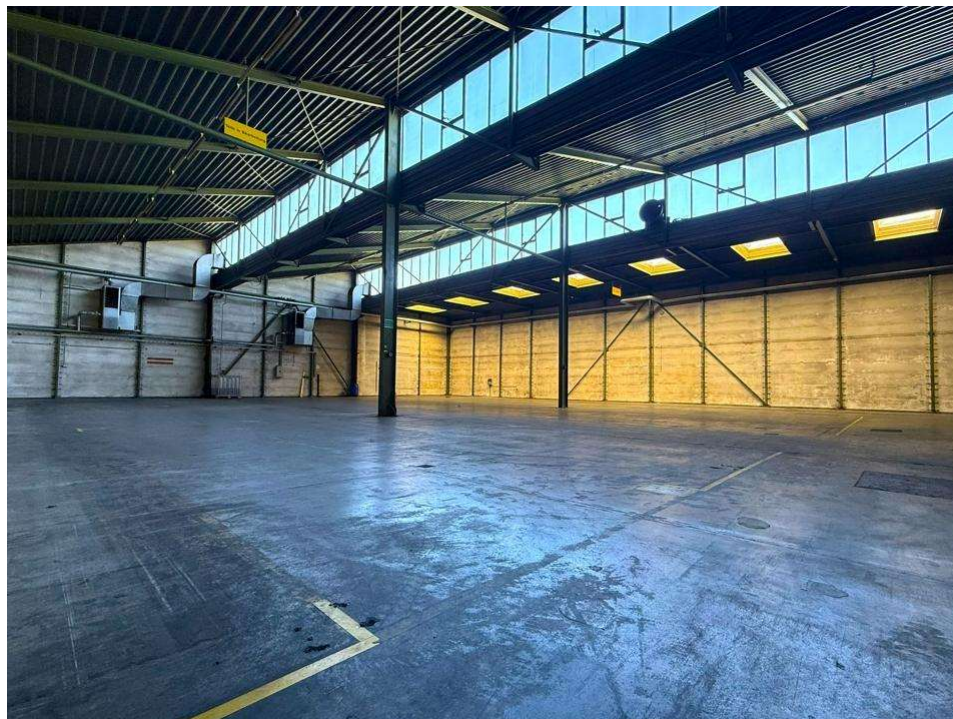


Innenansicht OG

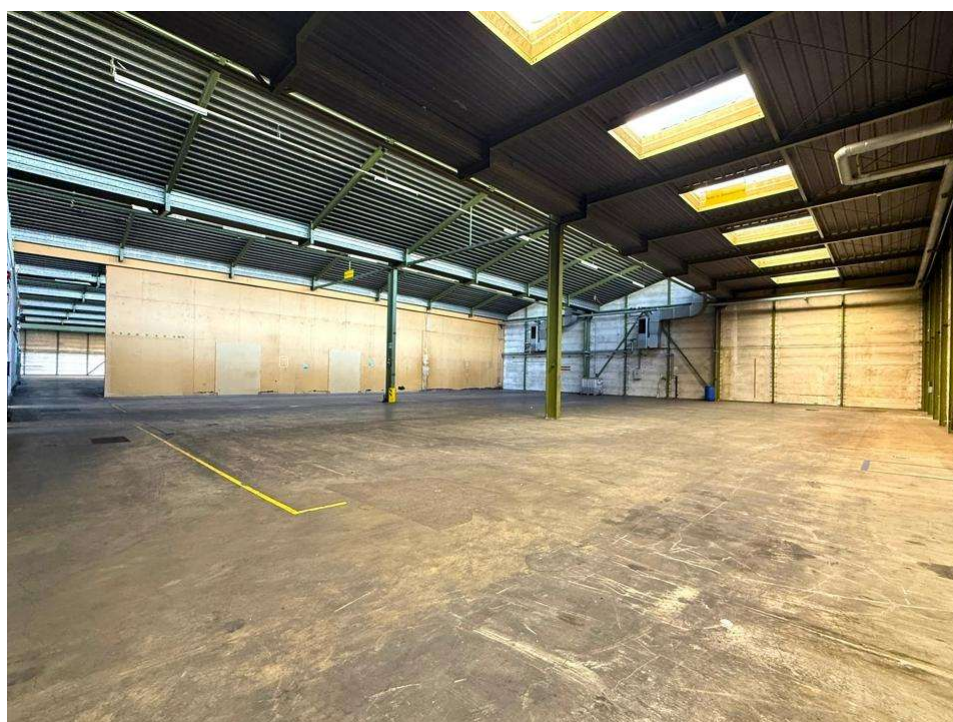
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Innenansicht OG



Innenansicht OG

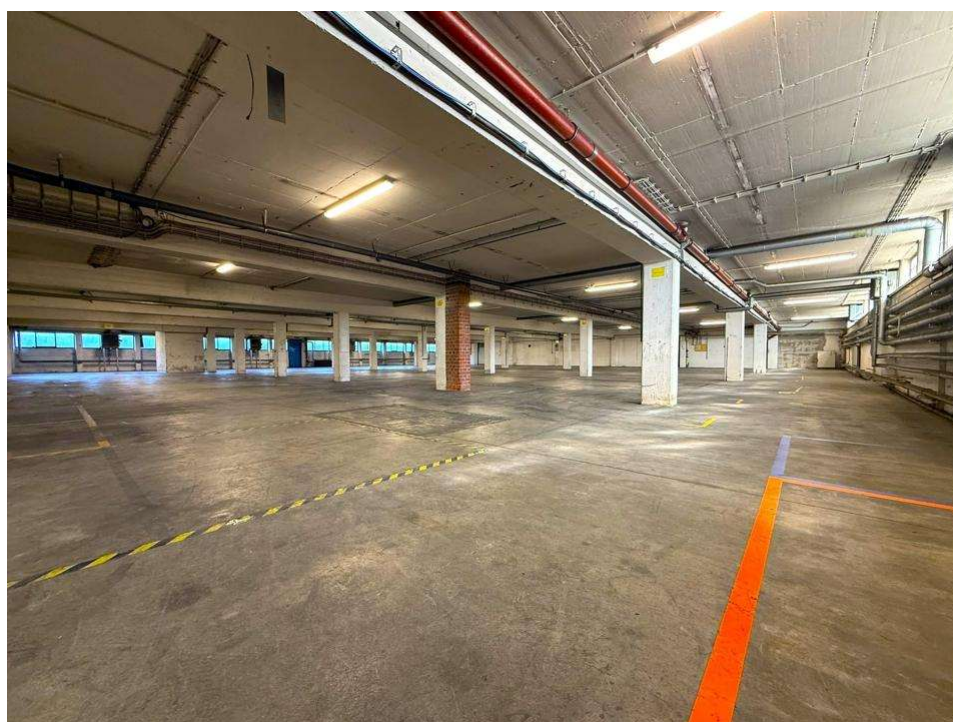
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



OG - Umkleiden und Sanitärbereich

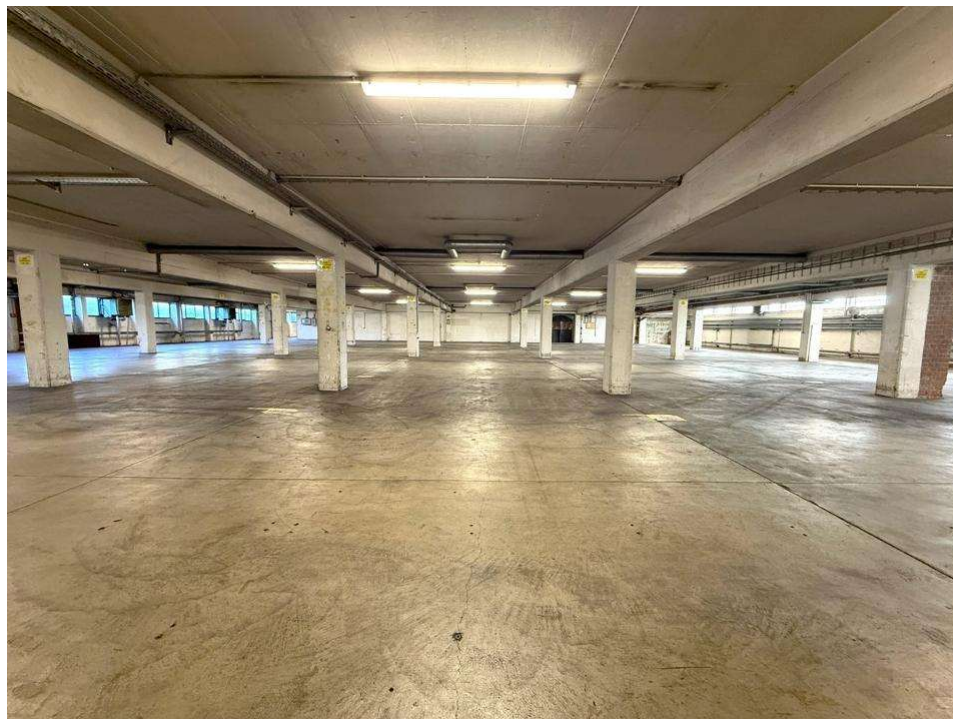


Innenansicht UG

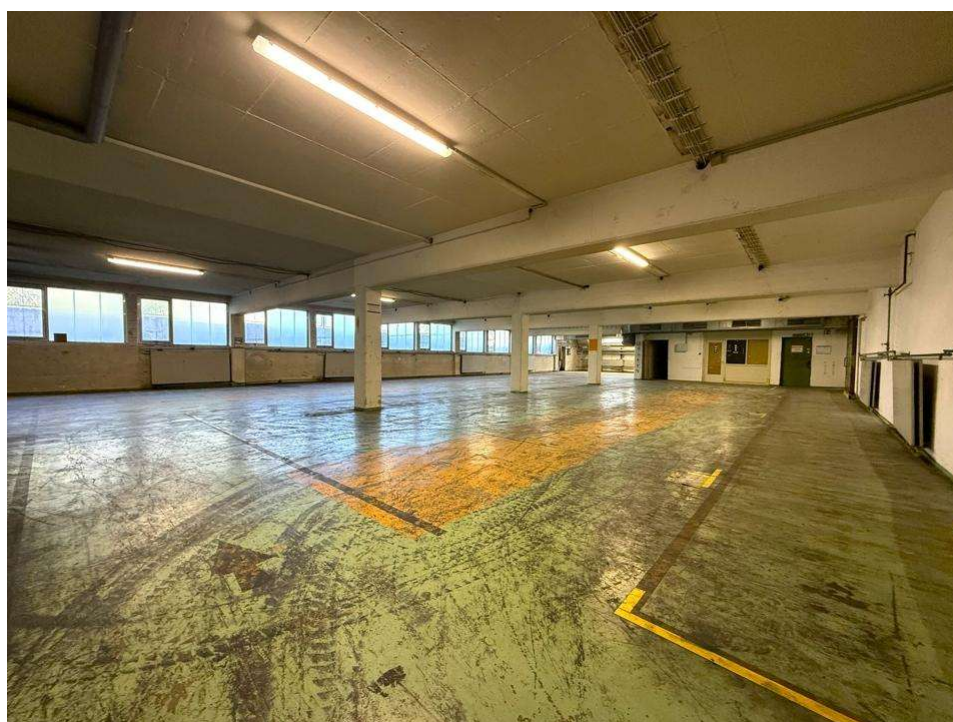
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Innenansicht UG

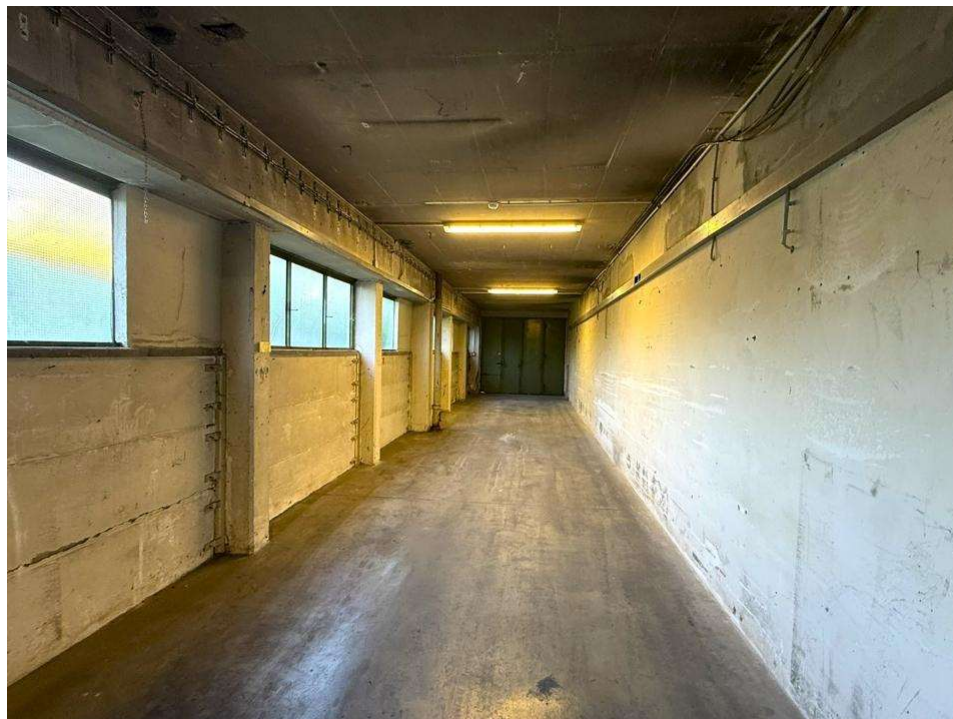


Innenansicht UG

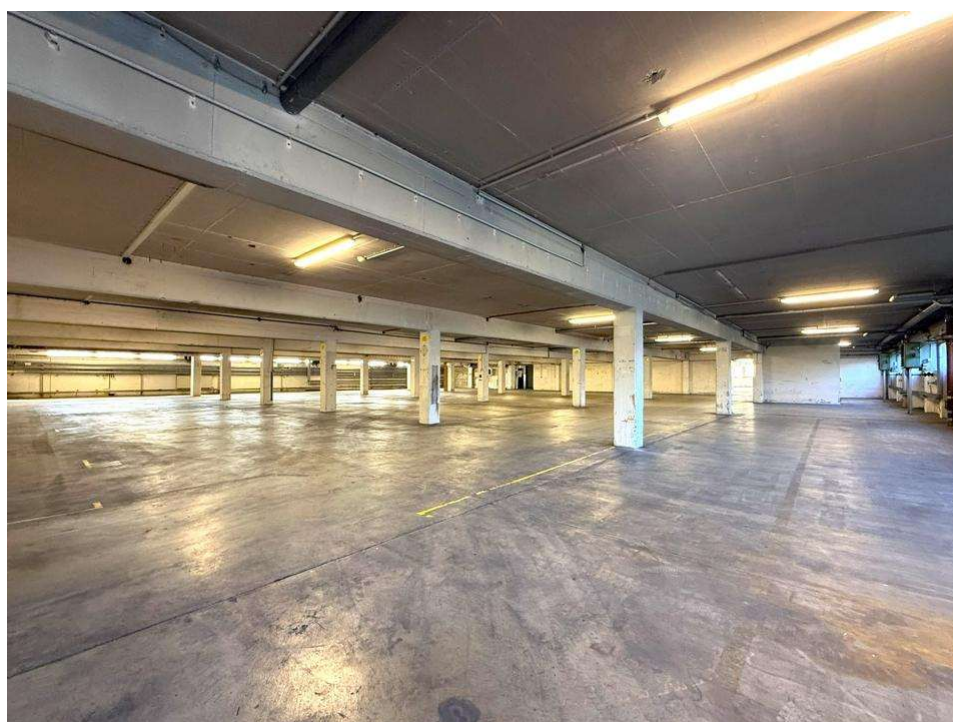
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Innenansicht UG - befahrbar

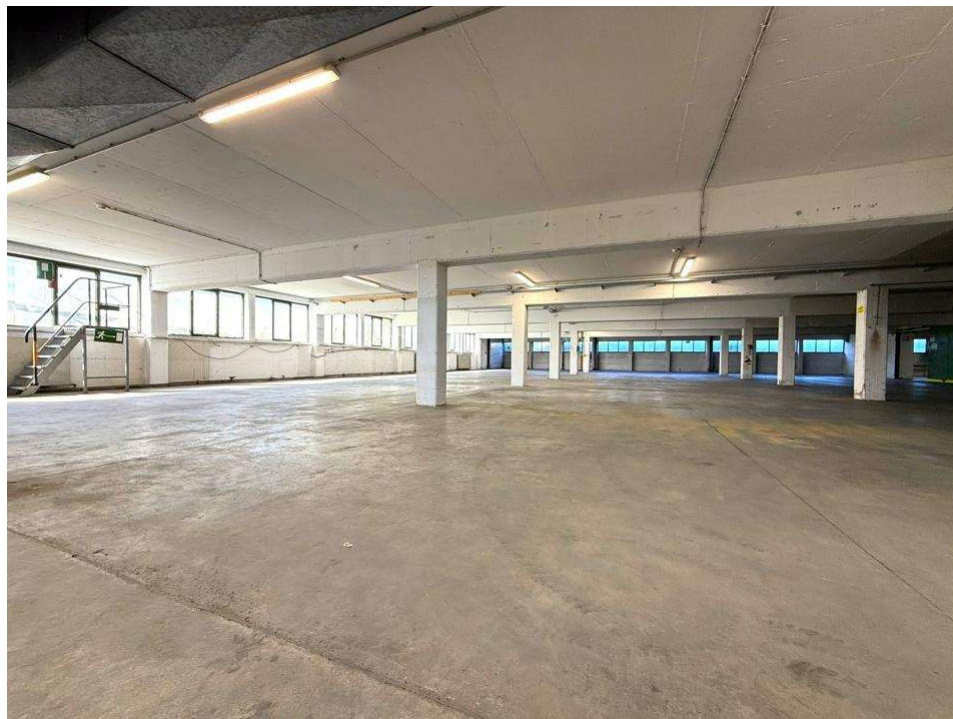


Innenansicht UG

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**

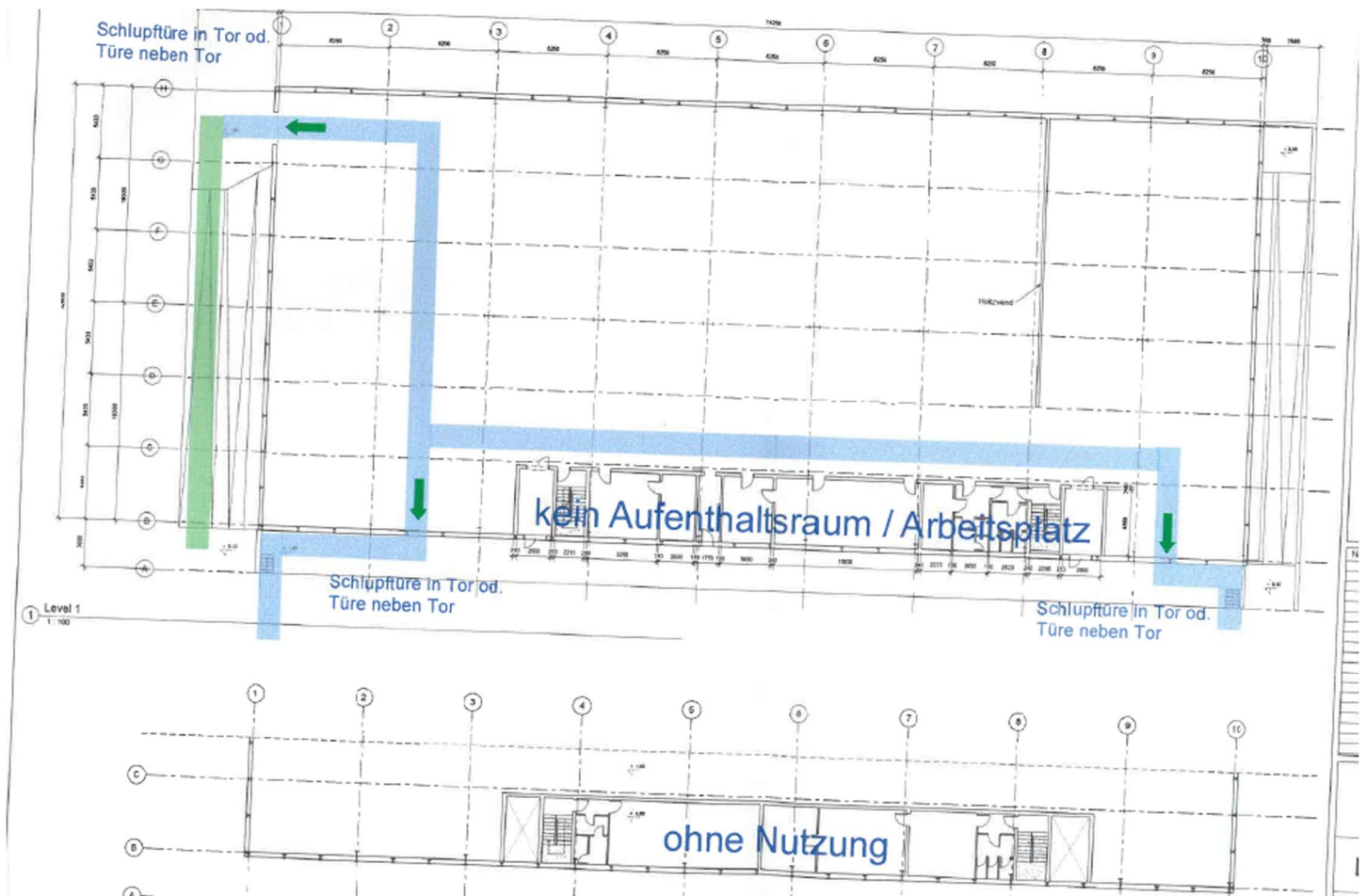


Innenansicht UG - Tageslicht vorhanden - Souterrain

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**

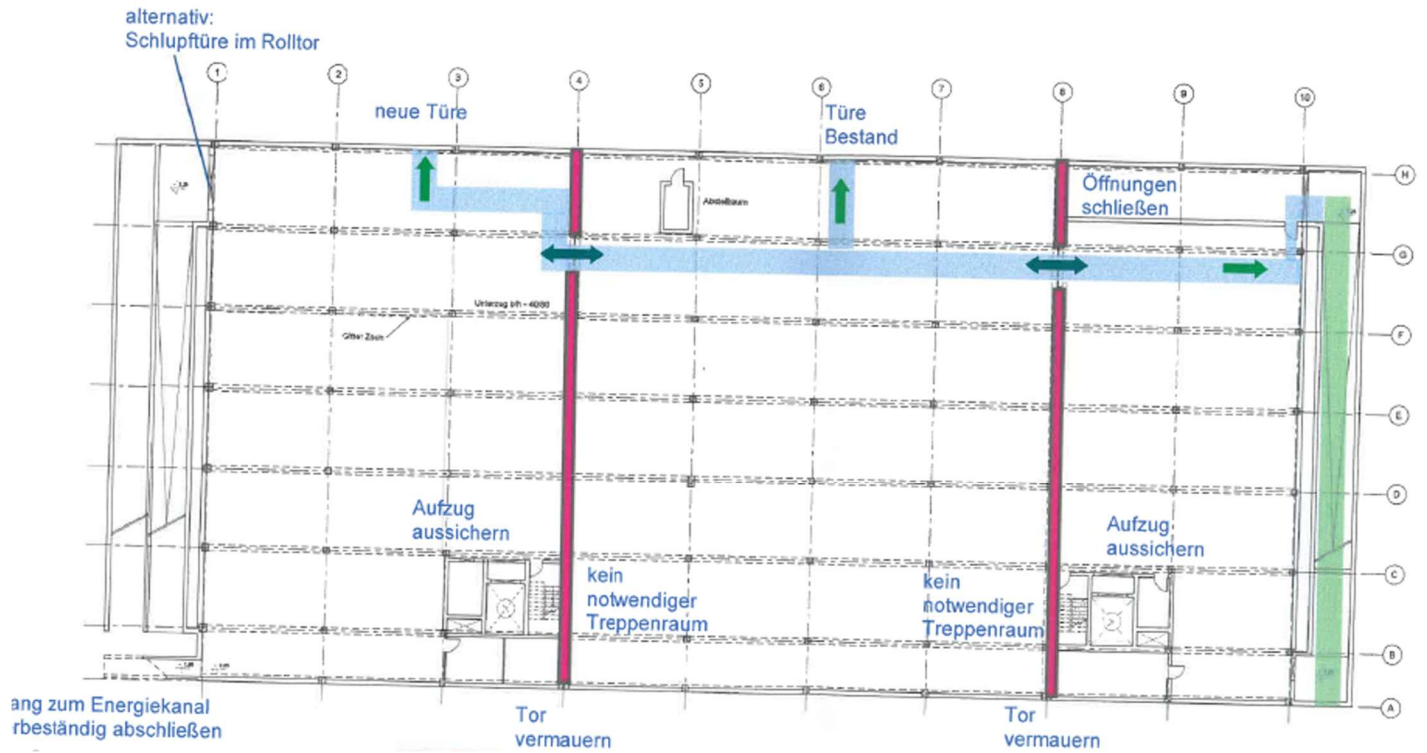


Grundriss EG OG

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Grundriss UG

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**