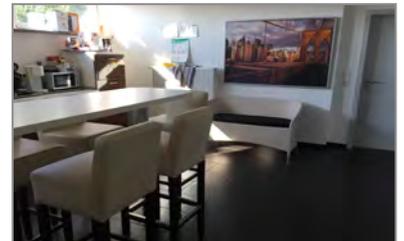


EX

GEWERBEIMMOBILIE

POSÉ



**Gewerbeimmobilie
mit Büro-, Lager- und Versandflächen
Hohensteiner Str. 26**

D-96482 Ahorn - Triebisdorf

Weitere Informationen u. Fotos:

MAP AG

Baschenweg 4

CH-8268 Salenstein

Tel +41 71 747 2008

Fax +41 71 747 2009

info@map-suisse.com

<http://www.map-suisse.com/>

MAP Suisse
Mobile Assets & Plants
► Mobiles Anlagevermögen
► Unternehmensverkäufe
► Immobilien

Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen | Hohensteiner Str. 26 | 96482 Ahorn - Triebisdorf

Inhalt

1. Grundstücksdaten	2
2. Gebäudedaten.....	3
3. Fakten und Zahlen zum Standort (Gemeinde Ahorn – OT Triebisdorf).....	4
4. Lageplan	5
5. Fotos.....	6
6. Verkaufspreis	7
7. Allgemeine Geschäftsbedingungen für das Immobiliengeschäft	8

Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen | Hohensteiner Str. 26 | 96482 Ahorn - Triebisdorf

1. GRUNDSTÜCKSDATEN

Bundesland	<ul style="list-style-type: none"> Bayern
Regierungsbezirk	<ul style="list-style-type: none"> Oberfranken
Gebietslage – Kreis	<ul style="list-style-type: none"> Coburg
Lage des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Ahorn – OT Triebisdorf
Einstufung	<ul style="list-style-type: none"> MI – Mischgebiet
Nutzung im Ortsteil	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen
Nachbarbebauung	<ul style="list-style-type: none"> Ein und zweigeschossige Wohnhausbebauung in aufgelockerter Bauweise mit guter Durchgrünung
Grundstücksfläche	<ul style="list-style-type: none"> Gesamt: ca. 10.783 m² Bauland: ca. 7.500 m² Freifläche: ca. 3.283 m²
Flurstücknummern	<ul style="list-style-type: none"> 933 – 10.436 m² 933/5 – Miteigentumsanteil 20/100 am Grundstück 933/5 mit 1.735 m² (347 m²)
Grundbuchamt	<ul style="list-style-type: none"> Amtsgericht Coburg
Grundbuch von	<ul style="list-style-type: none"> Ahorn
Band/Blatt	<ul style="list-style-type: none"> Blatt 1807
Oberflächengestalt	<ul style="list-style-type: none"> Ansteigend von Norden nach Süden
Entwicklungsstand	<ul style="list-style-type: none"> Bebautes Grundstück
Lagebeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> Zugängliche Lage an der Hohensteiner Str. mit Hausnummer 26
Lagequalität	<ul style="list-style-type: none"> Gut
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Grundstück liegt an einer ausgebauten öffentlichen Straße
Anlagen zur Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Anschlüsse für Wasser,- Elektroenergie und Telefon sind vorhanden Schmutzwasser wird in Kanalisation eingeleitet, ebenso Oberflächenwasser Hausmüll wird in Kleinbehältern gesammelt und zentral entsorgt
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Einfahrt mit Bitumen, Wiesen und Splitt, Parkplätze vor dem Bürogebäude gepflastert
KFZ – Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> Auf den Grundstücken in ausreichender Zahl für Mitarbeiter und Kunden vorhanden
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> Im Freistaat Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches eingetragen
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> Es liegt kein Auszug aus dem Altlastenkataster vor.
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> Die Freiflächen sind überwiegend befestigt

Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen | Hohensteiner Str. 26 | 96482 Ahorn - Tribsdorf

2. GEBÄUDEDATEN

Gebäudeart	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen 	
Nutzung aktuell	<ul style="list-style-type: none"> Büroeinheiten Möbellager 	
Baubeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Sukzessive errichteter Gebäudekomplex bestehend aus einem viergeschossigen Bürogebäude mit Büro, Sozial- und Nebenflächen sowie mehreren eingeschossigen Lager- und Versandgebäuden 	
Straßenzuwegung	<ul style="list-style-type: none"> Die Gewerbeimmobilie liegt an einer ausgebauten öffentlichen Straße. Die Zufahrt erfolgt überwiegend von der Hohensteiner Straße 	
Baujahre	<ul style="list-style-type: none"> Lagerhallen - 1960 Bürogebäude – 1972 (aufwendige Sanierung 2008) Wintergarten – 1993 	
Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> Bürogebäude Wintergarten Lagerhallen Pförtnerhaus 	ca. 770 m ² ca. 30 m ² ca. 2.500 m ² ca. 54 m ²
Gesamtfläche (Nutzfläche)	<ul style="list-style-type: none"> Produktions-, Lager- und Büroflächen 	ca. 3.354 m ²
Gesamtflächen teilbar	<ul style="list-style-type: none"> ja 	
Baulicher Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Baujahrestypische Bauweise und Ausstattung 	
Beschreibung Büro- und Verwaltungsgebäude	<ul style="list-style-type: none"> Bauweise: Flachdachbau / Stahlbetonskelett Bodenplatte: Stahlbeton Innenwände: Hochlochziegel/Holzkonstruktion Geschossdecken: Stahlbeton Dachdecke: Stahlbeton mit Warmdach Treppe: Betonwerkstein Innenputz: Nassputz Fliesenbelag: Spritzwasserbereich / Keramik Fenster: Kunststoff Türen: Glas, Eingang Aluminium mit Isoglas Fußbodenbelag: Betonwerkstein, Laminat, TB 	
Beheizung	<ul style="list-style-type: none"> Bürogebäude – Zentralheizung (Holzpellet) Showroom - Flüssiggasheizung Lagerhallen – unbeheizt 	
Verkabelung	<ul style="list-style-type: none"> Bürogebäude mit moderner Elektro- und Netzwerkverkabelung (Glasfaser) / teils als Feuchtraumverkabelung 	
KZF – Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> Auf den Grundstücken in ausreichender Zahl für Mitarbeiter und Kunden vorhanden 	
Mietverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> Keine - Teilflächen sind derzeit belegt - Bezug des Objektes nach Absprache 	
Aufwendige Sanierungsarbeiten 2008 / 2013 – (Bürogebäude)	<ul style="list-style-type: none"> Flachdach komplett Holzpelletheizung (energiesparend) Elektro- und Netzwerkverkabelung Böden, Türen und Fenster Malerarbeiten Gasheizung im Showroom (ca. 300 m²) 	

Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen | Hohensteiner Str. 26 | 96482 Ahorn - Triebsdorf

3. FAKTEN UND ZAHLEN ZUM STANDORT (GEMEINDE AHORN – OT TRIEBSDORF)

Bundesland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayern
Regierungsbezirk	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oberfranken
Landkreis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coburg
Höhenlage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 330 m über NHN
Internetauftritt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ www.ahorn.de
Gesamtbevölkerung (Stand Dezember 2019)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.226
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 19,83 km²
Bevölkerungsdichte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 213 Einwohner je km²
Postleitzahlen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 96482
Vorwahl	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 009561, 09565
KFZ-Kennzeichen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CO, NEC
Gemeindeschlüssel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 09 4 73 112
Adresse der Stadtverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptstr. 40, 96482 Ahorn
Stadtgliederung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12 Gemeindeteile
Geografie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ahorn liegt in der Region Oberfranken-West an der Bundesstraße 303 Coburg-Schonungen. Es besteht seit der Gemeindegebietsreform aus folgenden Gemeindeteilen: Ahorn, Finkenau, Hohenstein, Krebsmühle, Schafhof, Schorkendorf, Triebsdorf, Witzmannberg, Eich, Wohlbach, Ziegelhütte und Siebenwind.
Geschichte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ahorn wurde erstmals 1074 als „Rodungshöfe in den Wäldern der Burg Ahorny“ erwähnt. Die Entwicklung hängt eng zusammen mit der Geschichte des Schlosses Ahorn, das Joachim von Rosenau nach dem Bauernkrieg im Jahre 1555 auf den Resten einer älteren Burg im Renaissancestil errichten ließ. Von 1599 bis 1645 befand sich Ahorn im Besitz der Herren von Streitberg, gefolgt in den nächsten Jahrhunderten von den Herren von Schaumberg, von Hendrich, von Baumbach und schließlich den Freiherren von Erffa. Ahorn gehörte zum Amt Ahorn des Herzogtums Sachsen-Coburg. Es kam mit dem Freistaat Coburg nach der Volksabstimmung und dem darauffolgenden Staatsvertrag vom 01. Juli 1920 zu Bayern.
Politik / Gemeinderat (2020)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 Sitze - CSU/Bürgerverein ▪ 4 Sitze - Freie Wähler ▪ 6 Sitze – SPD / Grüne
Bildung (Einrichtungen im Jahre 2018)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zwei Kindertageseinrichtungen mit 199 Plätzen ▪ Eine öffentliche Volksschule mit 7 Klassen ▪ Ein privates Förderzentrum mit 12 Klassen

Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen | Hohensteiner Str. 26 | 96482 Ahorn - Triebsdorf

4. LAGEPLAN



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Coburg**

Wettiner Anlage 1
 96450 Coburg

Flurstück: 933
 Gemarkung: Ahorn

Gemeinde: Ahorn
 Landkreis: Coburg
 Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

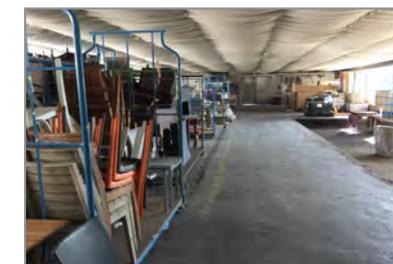
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.12.2020



Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen | Hohensteiner Str. 26 | 96482 Ahorn - Tribsdorf

5. FOTOS



Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen | Hohensteiner Str. 26 | 96482 Ahorn - Tribsdorf

6. VERKAUFSPREIS

Verkaufspreis – VHB € 649.000.-

Gewerbeimmobilie mit Büro-, Lager- und Versandflächen | Hohensteiner Str. 26 | 96482 Ahorn - Tribsdorf

7. ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENGESCHÄFT

Die Aufnahme von Verhandlungen mit der MAP AG bedeutet die Anerkennung insbesondere nachfolgender Geschäftsbedingungen:

1. Vertraulichkeit

Alle durch die MAP AG erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der MAP AG an Dritte weitergegeben werden. Gibt der Interessent das Angebot ohne Zustimmung der MAP AG an einen Dritten weiter, so hat er auch dann die Käuferprovision zu zahlen, wenn der Dritte einen Kaufvertrag über das nachgewiesene Objekt abschließt. Daneben behält sich die MAP AG für den Fall der Weitergabe die Geltendmachung eines weiteren Schadens (Auslagenersatz etc.) vor.

2. Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die MAP AG zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

3. Haftungsausschluss

Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die MAP AG nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenden Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Übrigen haftet die MAP AG nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem fehlen garantierter Eigenschaften oder bei schuldhafter Verletzung einer Kardinalpflicht. Ansonsten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

4. Vertragsabschluss

Die Nachweis- und Vermittlungsprovision für die MAP AG entsteht bei Vertragsabschluss und ist – soweit die Angebote keinen entsprechenden anderen Hinweis enthalten – immer vom Käufer zu zahlen und dem Nettokaufpreis mit 5 % (plus gesetzl. MwSt) hinzuzurechnen.

5. Fälligkeit

Die Nachweis- und Vermittlungsprovision wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar.

6. Doppeltätigkeit

Die MAP AG ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig werden zu dürfen.

7. Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann, der nicht zu den in § 4 des Handelsgesetzbuches bezeichneten Gewerbetreibenden gehört, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, kann die MAP AG an ihrem allgemeinen Gerichtsstand klagen und nur an diesem Gerichtsstand verklagt werden.

8. Salvatorische Klausel

Sollten ein oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.