

Einmeier Bernd / Jörg / Waldemar

Franckensteinstraße 1
81243 München
Telefon: 089 / 882056
Telefax: 089 / 830127
Halle-Rain@web.de



Lagerhalle in der Blumenstadt Rain am Lech



**Lagerhalle in Bestlage mit zentraler
Straßen- und Schienenverkehrsanbindung**



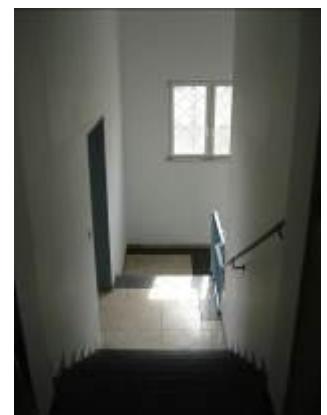
Nordansicht mit Laderampe und LKW Rangierhof



Innenansicht der 740 m² Erdgeschoss Lagerfläche



Innenansicht der 727 m² Keller Lagerfläche



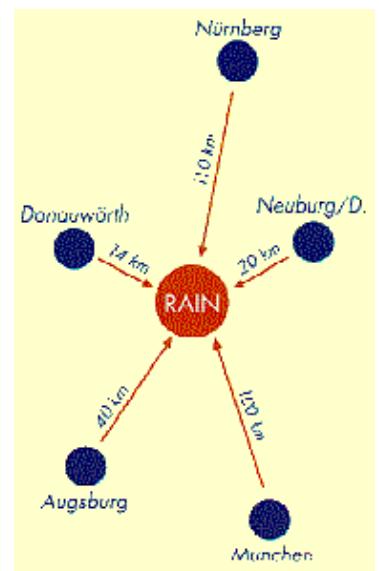
Ansicht der 144 m² Büro- und Sozialräume

Lukrative Lagerhalle in Mitten der Blumenstadt Rain am Lech

Der Gewerbestandort Rain am Lech, Kreis Donau-Ries

befindet sich an der an der Bundesstraße 16 nur 14 Kilometer östlich von Donauwörth und 20 Kilometer westlich von Neuburg an der Donau.

Aus ihrer Tradition und ihrer jüngsten Entwicklung heraus versteht sich die Stadt Rain, mit seinen 8200 Einwohnern, als Partner von Gewerbe, Landwirtschaft und Gartenbau. Eingebettet in ein bäuerliches Umland, ist die Stadt das Zentrum der Zuckerrüben- und Kartoffelverarbeitung für Schwaben, Oberbayern sowie für die angrenzende Bereiche von Franken und Baden-Württemberg geworden. Mit dem Gartenbau ist Rain untrennbar durch den mit Abstand größten Arbeitgeber, das Stammhaus von Dehner, verbunden. Viele Mittelstandsbetriebe der Metall-, Holz- und Kunststoffverarbeitung, breitgeschichtete Handwerksbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsunternehmen haben sich angesiedelt. Rain ist ein Gewerbestandort mit gesunder Branchenmischung, Innovation und Zuversicht für das dritte Jahrtausend. Durch das vielseitige Angebot in unterschiedlichen Sparten bietet Rain im beruflichen und privaten Sektor ein abwechslungsreiches Leben. Rain ist eine liebenswerte Kleinstadt, die alle wichtigen Infrastruktur-Einrichtungen wie Schulen, Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Vereine und vieles mehr aufweist und kurze Wege als besondere Stärke vorweisen kann. Durch die geschaffene Infrastruktur ist Rain die zentrale Einkaufsstadt der umliegenden Region.



Lage

Das Grundstück mit etwa 4.566m² davon etwa 2.300 m² für die Lagerhalle genutzt, befindet sich an der Johannes-Bayer-Straße 3-5, direkt an der Ausfallstraße zur Bundesstraße 16, zwischen dem Rainer Stadtkern und dem Bahnhof.

Die Lagerhalle ist sehr gut anzufahren, selbst mit 35 Tonner LKW. Sie besitzt einen geräumigen Vorhof, der ausreichend Platz zum Rangieren und Parken bietet.

Im Westteil angrenzend befindet sich ein Supermarkt mit einem großen offenen Parkplatz der Platz für 50 Kundenfahrzeuge bietet und für Publikumsverkehr im Nebengebäude sorgt.

Auf der Nordseite betreibt das Unternehmen BayWa eine Tankstelle, im Osten eine Landwirtschaftsmaschinenwerkstatt.

Auf der Südost Seite befindet sich ein Trafohaus, so dass eine optimale Stromversorgung auch bei hohem Strombedarf sichergestellt ist.

Immobilie

Das Objekt hat eine Gesamtgebäudefläche von 1.727m² mit Lagerflächen, Büro- und Nebenräume.

Die Lagerhalle wurde im Jahr 1962 erbaut. Im Herbst 2009 wurden Investitionen in Höhe von 110.000,- Euro zur Instandhaltung der Lagerhalle getätigt. Dabei wurde das Flachdach komplett erneuert und die Außenfassade hochwertig saniert so wie die Zentralheizung der Büroräume ausgetauscht.

Die Lagerhalle ist in massiver Gasbetonbauweise errichtet und ist somit gut isoliert.

Lagerfläche:

Die 1.467 m² Lagerfläche teilen sich in 740 m² Erdgeschossfläche und 727 m² Kellerfläche auf.

Die beiden Geschossflächen sind über das Treppenhaus und einen Lastenaufzug miteinander verbunden.

Büroräume:

Es sind 5 Büroräume mit folgender Raumaufteilung vorhanden:

Büro 1:	$5,55 \times 4,5m = 25 m^2$	102,1m ²
Büro 2:	$4,2 \times 4,5m = 19 m^2$	
Büro 3:	$4,2 \times 9,3m = 39 m^2$	
Büro 4:	$4,45 \times 2,4m = 10,7 m^2$	
Büro 5:	$4,2 \times 2m = 8,4 m^2$	

Nebenräume:

Die Neben- und Versorgungsräume teilen sich wie folgt auf:

Flur:	$1,25 \times 13,8m = 17,3 m^3$	158,3 m ²
WC / Flur:	$4,5 \times 5,5m = 24,8 m^2$	
Öltank:	$5,55 \times 19m = 105,5 m^2$	
Heizung:	$4,45 \times 2,4m = 10,7 m^2$	

Die Lagerhalle verfügt über eine Ölwarmluftheizung, die Dank der guten Isolierung der Halle ressourcenschonend eingesetzt werden kann.

Die Büro- und Nebenräume werden über eine eigenständige Ölzentralheizung beheizt.

Das Gebäude verfügt über 2 separate WC Einheiten.

Außenanlagen

Gepflegte Außenanlagen säumen den Parkplatz und das Lagergebäude ein. Eine Mischung aus Baumbeständen, Büschen und blühenden Sträuchern sorgen für ein attraktives Erscheinungsbild.

Bezugstermin

Die Lagerhalle kann ab sofort bezogen werden. Es wird eine langfristige Vermietung (> 5 Jahre) oder ein Verkauf angestrebt.

Mietpreis

Die Nettomiete beträgt für die 1.727 m² Gebäudefläche so wie die Nutzung des Vorhofes monatlich 2.700,- Euro (Stand: 03/2010).

Kaufpreis

Alternativ steht die Immobilie mit etwa 2.300 m² Grund auch zum Kauf zur Verfügung.
Der Kaufpreis beträgt 490.000,- Euro (Stand: 03/2010).

Stadtgebiet Rain am Lech



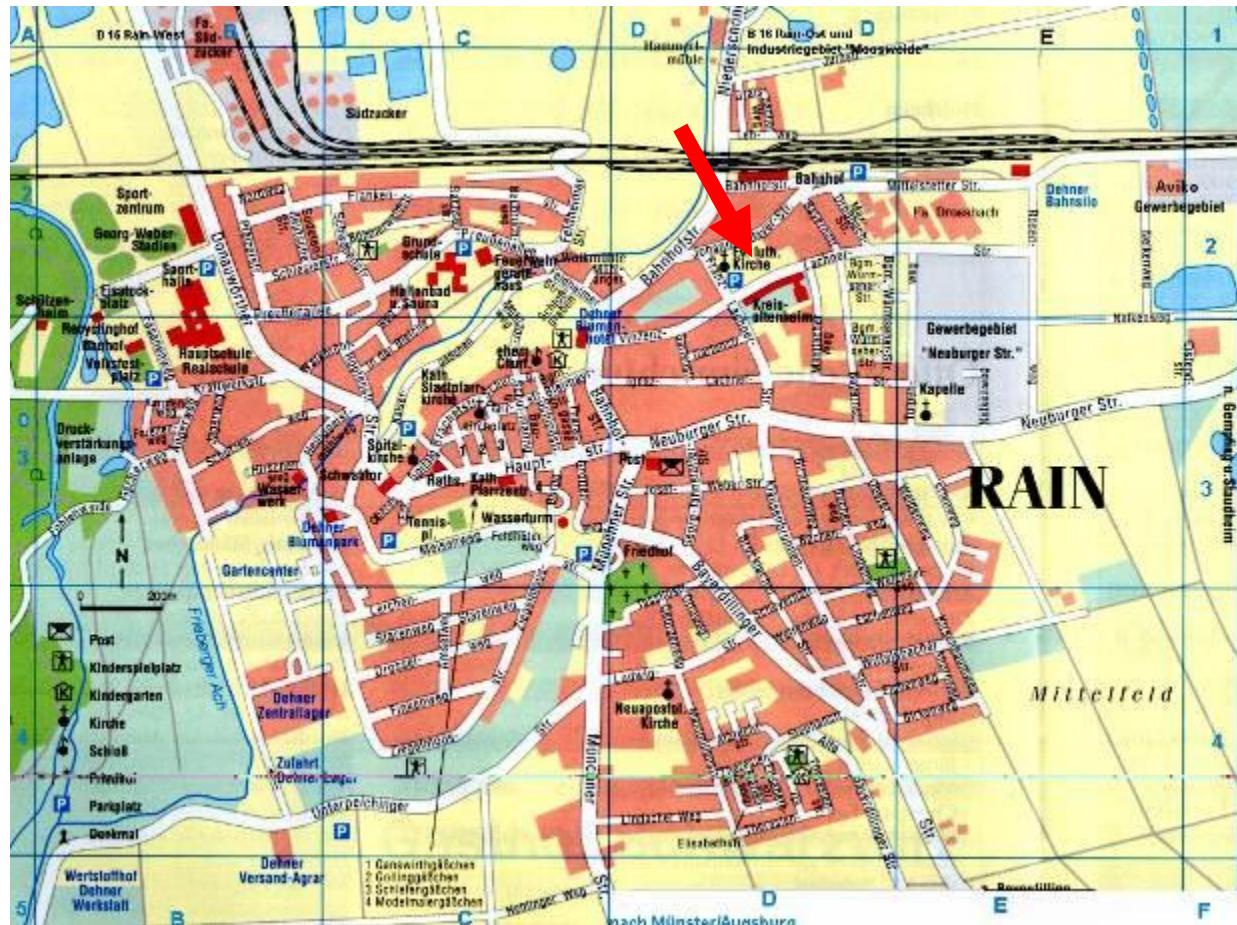
Herausgeber der Karte: Stadt Rain / Hauptstr. 60 / 86641 Rain / www.rain.de

© Jürgen Fritsch Verlag / Brunnenstr. 38 / 92318 Neumarkt/Opf. / juergen-fritsch-verlag@t-online.de

Kartographie: Bernhard Spachmüller / Ing.-Büro für Kartographie / O'Brien-Str. 3, Schwabach

info@b-spachmueller.de / www.b-spachmueller.de

Stadtplan Rain am Lech



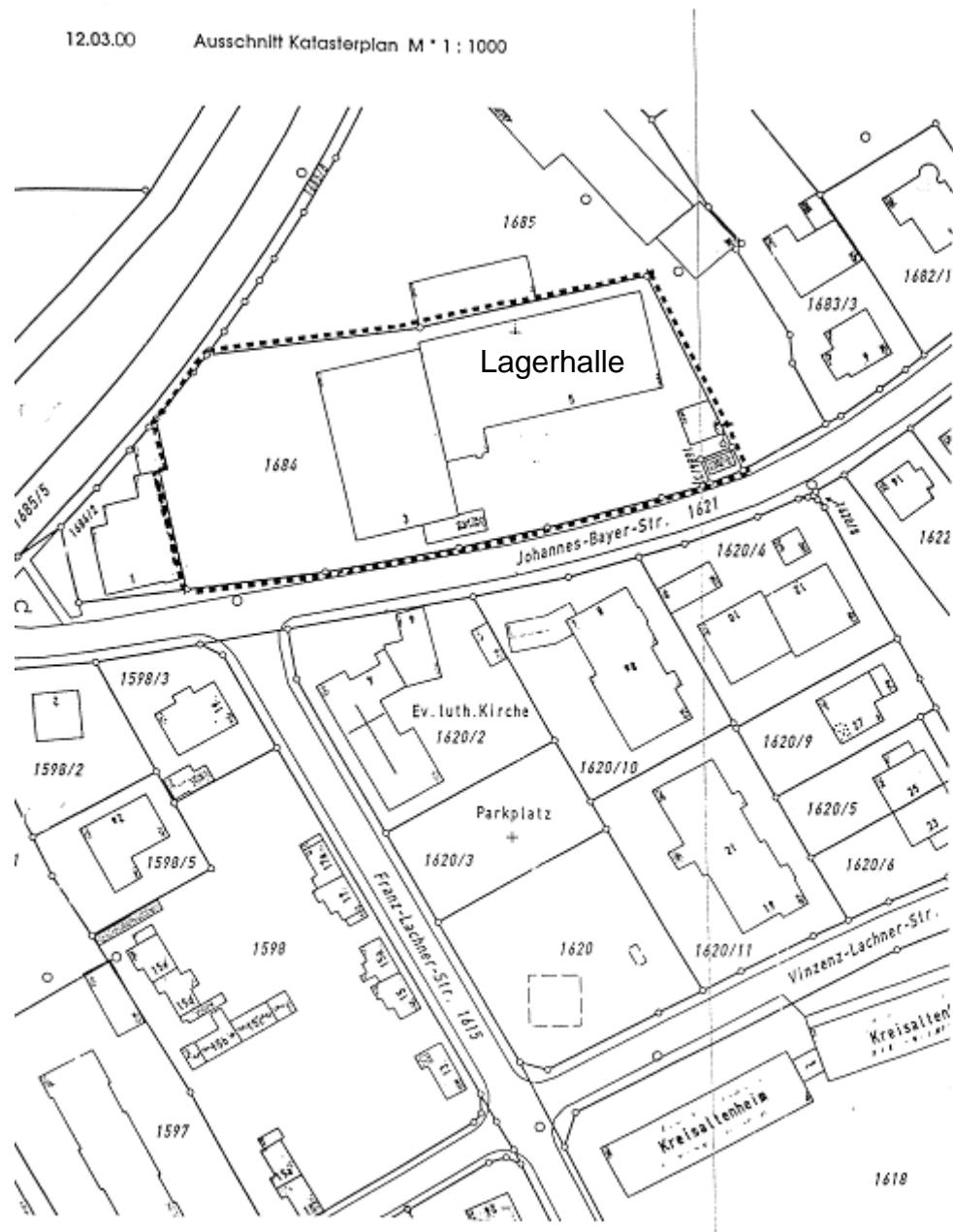
Herausgeber der Karte: Stadt Rain / Hauptstr. 60 / 86641 Rain / www.rain.de

Herausgeber der Karte: Stadt Rain / Hauptstr. 60 / 88641 Rain / www.rain.de
© Jürgen Fritsch Verlag / Brunnenstr. 38 / 92318 Neumarkt/Opf. / juergen-fritsch-verlag@t-online.de

Kartographie: Bernhard Spachmüller / Ing.-Büro für Kartographie / O'Brien-Str. 3, Schwabach

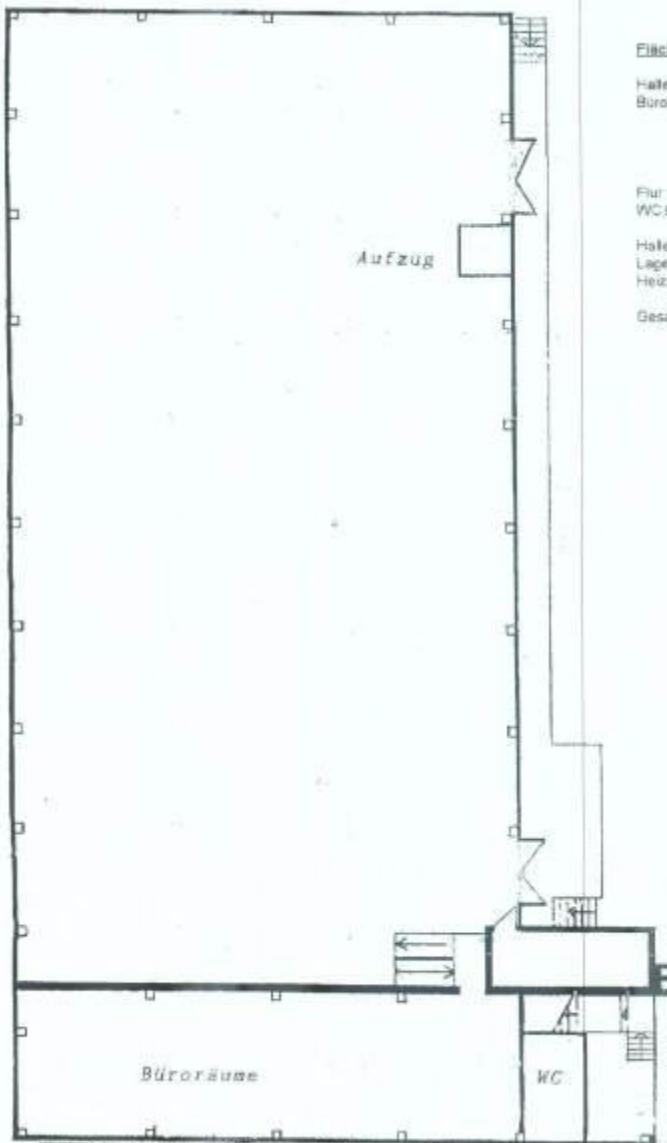
Kartographie: Bernhard Spachmüller / Ing. Büro für
info@b-spachmueller.de / www.b-spachmueller.de

Umgebungsplan



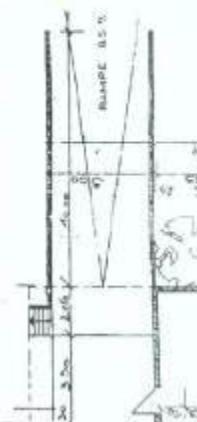
Grundriss Erdgeschoss

Lagerhalle Johann-Bayer-Str. 5, Rain

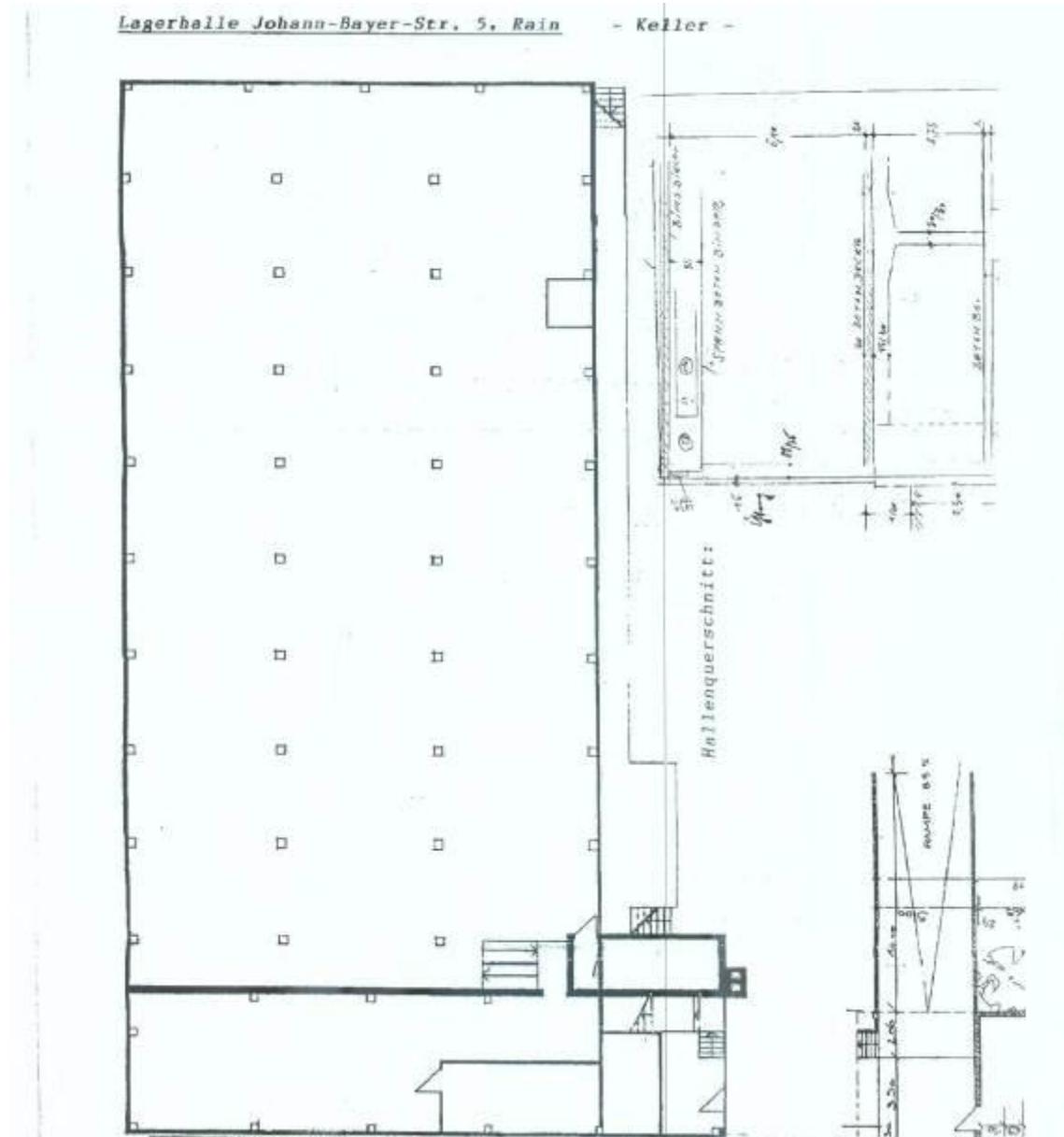


Flächen:

	qm
Halle EG 38,3 x 19,3 m	738,20
Büros:	
5,55 x 4,5 m	
4,20 x 4,5 m	
4,20 x 9,3 m	
4,45 x 2,4 m	
4,20 x 2,0 m	
Flur: 1,25 x 13,8 m	17,00
WC/Flur: 4,50 x 5,5 m	144,02
Halle UG 38,3 x 19 m	727,70
Lager + Ofenraum 5,55 x 19	105,45
Heizung 4,45 x 2,4 m	10,70
Gesamtfäche qm	1.727,07



Grundriss Kellergeschoß



Stadt Rain - Steuer- und Gebührensätze

Steuern	Hebesatz
Gewerbesteuer	340 %
Grundsteuer A	330 %
Grundsteuer B	275 %

Alle Angaben ohne Gewähr nach dem Stand vom 15.09.2009.
Auskunft: Finanzverwaltung Rathaus, Tel. 09090/703-41, -45 und -46

Konzessionsabgabe von Energieversorgern	Abgabesatz	Anmerkung
Strom, Normaltarif	0,96 Ct./kWh	Wird von den LEW erhoben und ist in den Strompreis eingerechnet.
Strom, Niedrigtarif	0,61 Ct./kWh	Wird von den LEW erhoben und ist in den Strompreis eingerechnet.
Strom, Sondervertragskunden	0,11 Ct./kWh	Wird von den LEW erhoben und ist in den Strompreis eingerechnet.
Erdgas, Sondervertragskunden	0,03 Ct./kWh	Wird von Erdgas Schwaben erhoben und ist im Gaspreis enthalten.

Gebühren	Gebührensatz	Anmerkung
Abwasser	2,15 €/m ² für Grundstücksfläche und 5,90 €/m ² für tatsächl. Geschossfläche	Ermäßigung 20 % im Bereich der Vakumanlage "Ziegelmoos"
Wasser	0,90 €/m ² für Grundstücksfläche und 4,60 €/m ² für tatsächl. Geschossfläche	Bei beiden Beitragssätzen: zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer (19 %)

Alle Angaben zu obigen Abgaben nach dem Stand vom 01.12.2008, ohne Gewähr.
Auskunft: Finanzverwaltung im Rathaus, Tel. 09090/703-220 09090/703-220, -221, -222, -223 und -224



Rainer Hauptstraße mit Rathaus