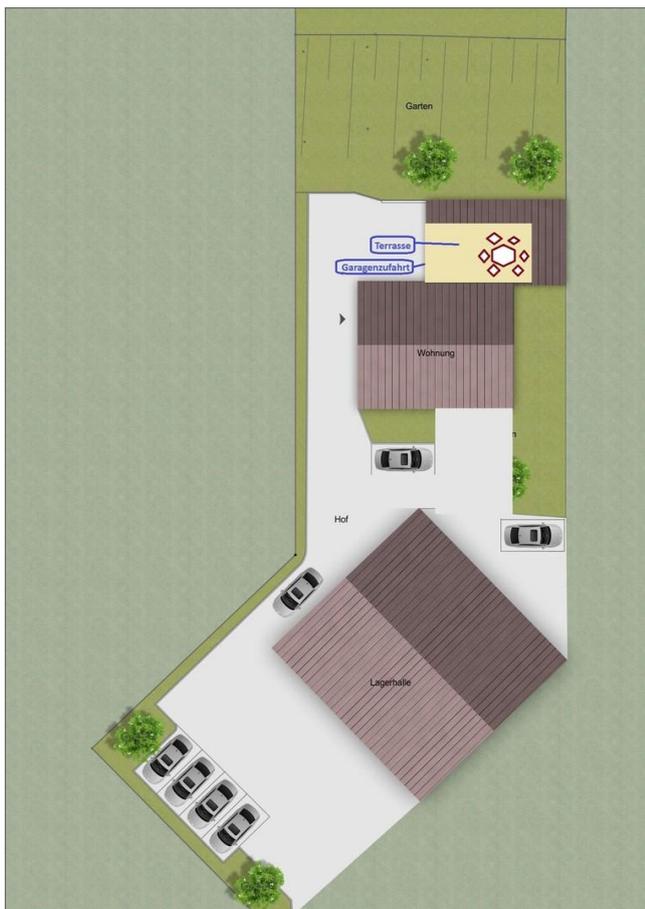


Exposé

Halle in Geretsried

Gewerbefhalle mit 244 m² und 6,80m Höhe, sowie Betriebswhg und weitere Flächen in Gelting



Objekt-Nr. **OM-303567**

Halle

Vermietung: **1.976 € + NK**

Ansprechpartner:
Franz Weiß
Telefon: 0171 8016573
Mobil: 08171 22542

Lauterbachstr.4a+4b
82538 Geretsried
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.512,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	244,00 m ²
Nebenkosten	200 €	Lager-/Prod.fläches	244,00 m ²
Heizkosten	200 €	Freifläche	250,00 m ²
Summe Nebenkosten	400 €	Garagen	2
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Gelting entsteht ein exklusives Gewerbeobjekt, das viele Bedürfnisse für Arbeiten und Wohnen an einem Ort befriedigt. Es entstehen 1 Halle 6,80 m lichte Höhe mit Kranbahnvorbereitung mit 244 m², 1 Werkstatt oder Büro mit 140 m² Nutzfläche, 1 Halle mit 70 m² mit 2,60 lichte Höhe, sowie eine Betriebswohnung mit ca 190 m².

Alle Gebäudeteile können einzeln oder in Kombination gemietet werden.

Beheizt wird die Halle mittels Betonkernaktivierung Der Boden ist flügelgeglättet. Die Gebäude sind an das Glasfasernetz der Telekom angeschlossen und bei Bedarf können noch Änderungen vorgenommen werden. Beispielsweise zusätzliche Garagen.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung, solide Verarbeitung und ruhige Lagen bietet der Gewerbepark Gelting alle Eigenschaften für gediegenes Wohnen und Arbeiten.

Halle und Betriebsgebäude werden in bewährter Ziegelbauweise in Standard KfW 55 ausgeführt. Solarkollektoren und eine Fußbodenheizung verringern die Heizkosten.

Die Betriebswohnung wird mit Eichenparkettböden belegt und 3 Bäder verschönern das Wohnen. Eine herrliche Terrasse mit Blick auf die umliegenden Felder komplettieren die tolle Wohnsituation.

Die Halle hat 2 Tore mit 4,50 m hoch und 4,0 m breit. Beheizung mittels Betonkernaktivierung. Internetanschluß mittels Glasfaser.

Der Dachstuhl der Halle wird als freitragender Nagelplattendachstuhl ausgeführt und mit bester Isolierung.

Lage

Gelting ist ein Ortsteil von Geretsried. Aufgrund der zentralen Lage sind in diesem Gewerbegebiet viele Logistiker wie DHL, DPD, GLS angesiedelt. Ein Bus bietet den Anschluß an den öffentlichen Verkehr. Zur S-Bahn nach Wolfratshausen sind es 4 km.

Ebenso in 4 km hat man die Anbindung an die Garmischer Autobahn. Zur Anschlußstelle Sauerlach für die Salzburger Autobahn sind es ca. 20 km. Alle Schulen, Ärzte, Einkaufs-,Freizeitmöglichkeiten vor Ort.

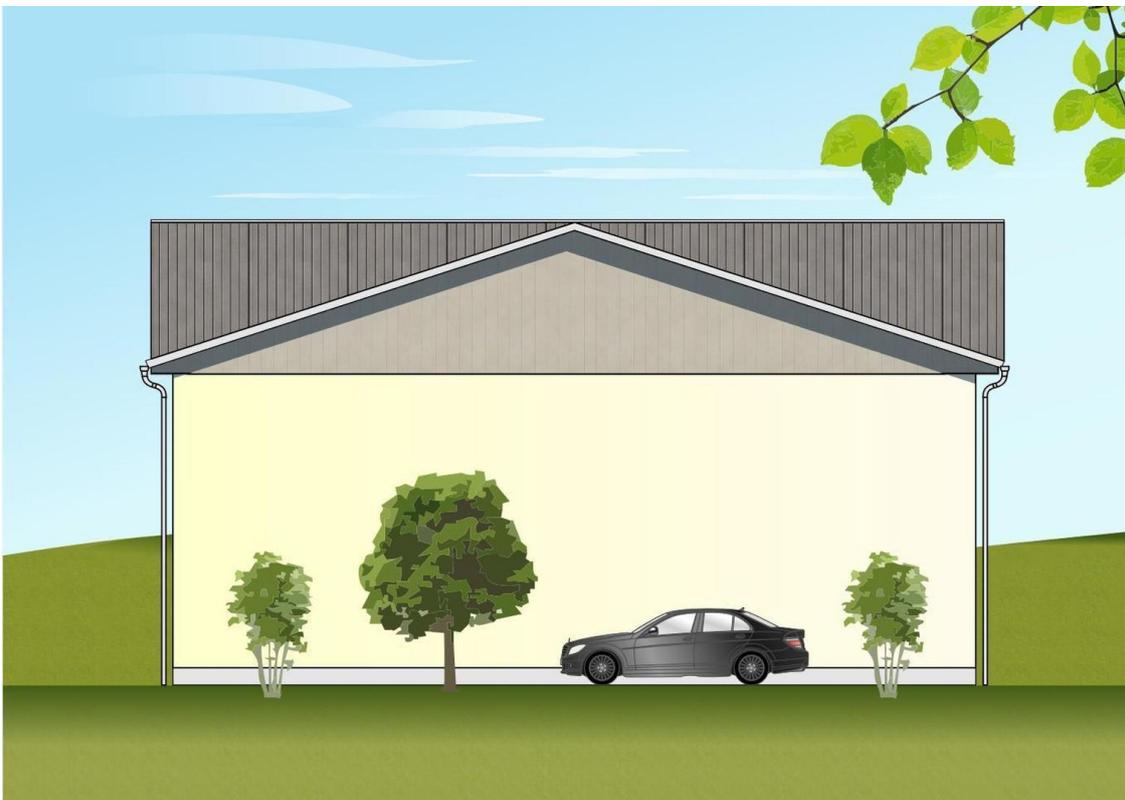
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Halle Südansicht

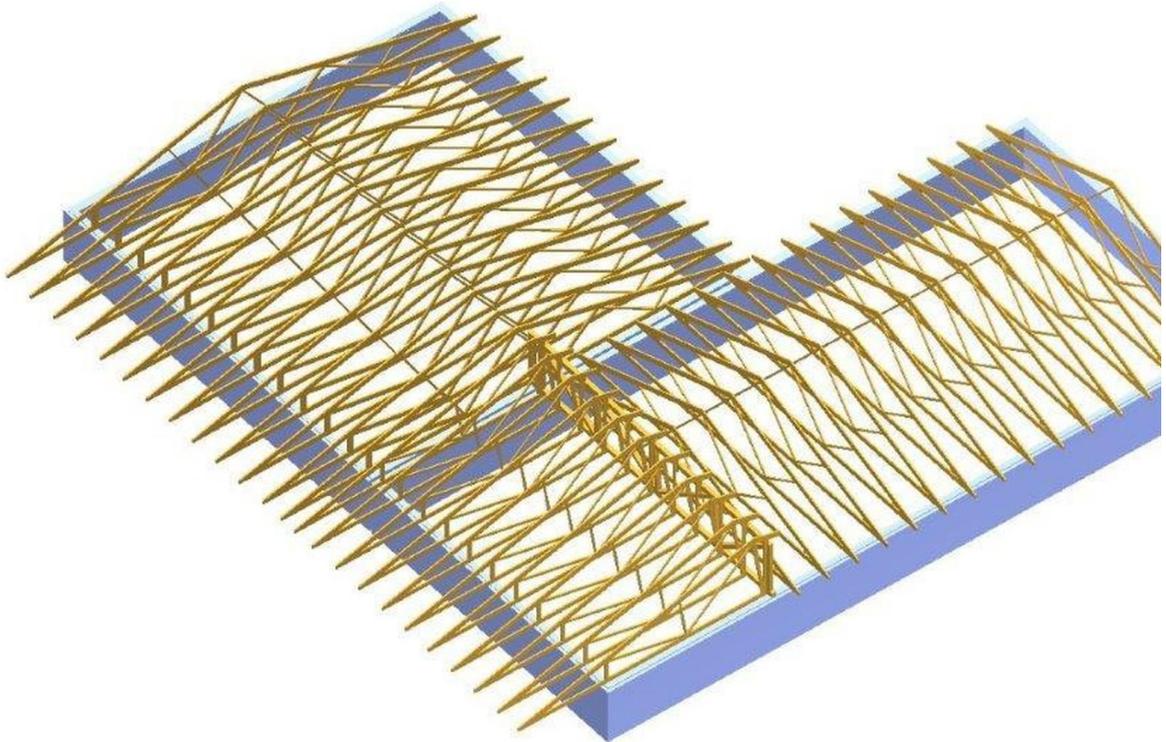


Halle Westansicht

Exposé - Galerie



Halle Nordansicht



Geplante Dachform mit Vordach

Exposé - Galerie

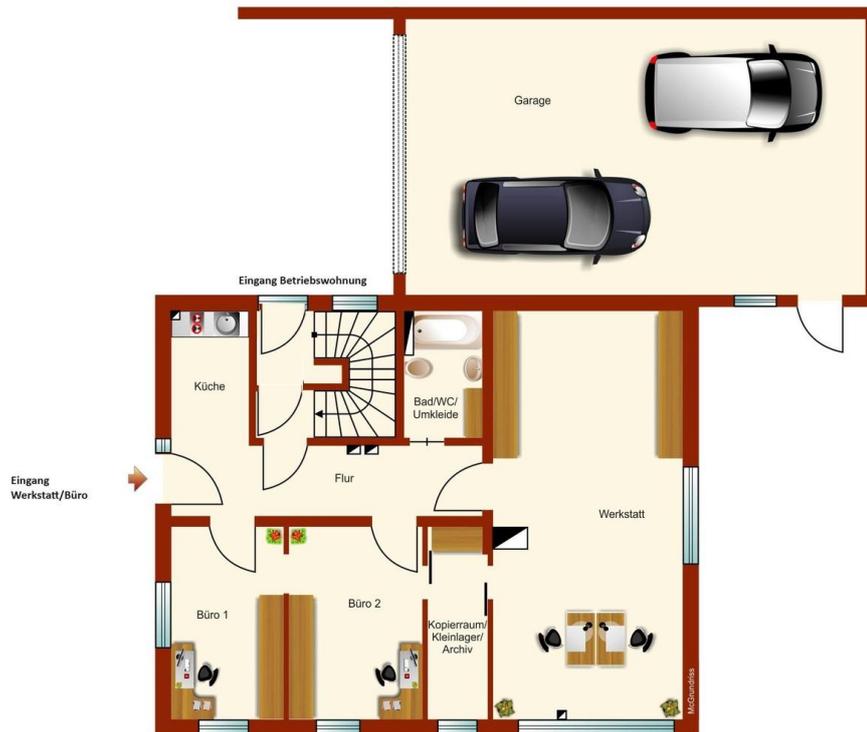


Dachgeschoß der Betriebswhg

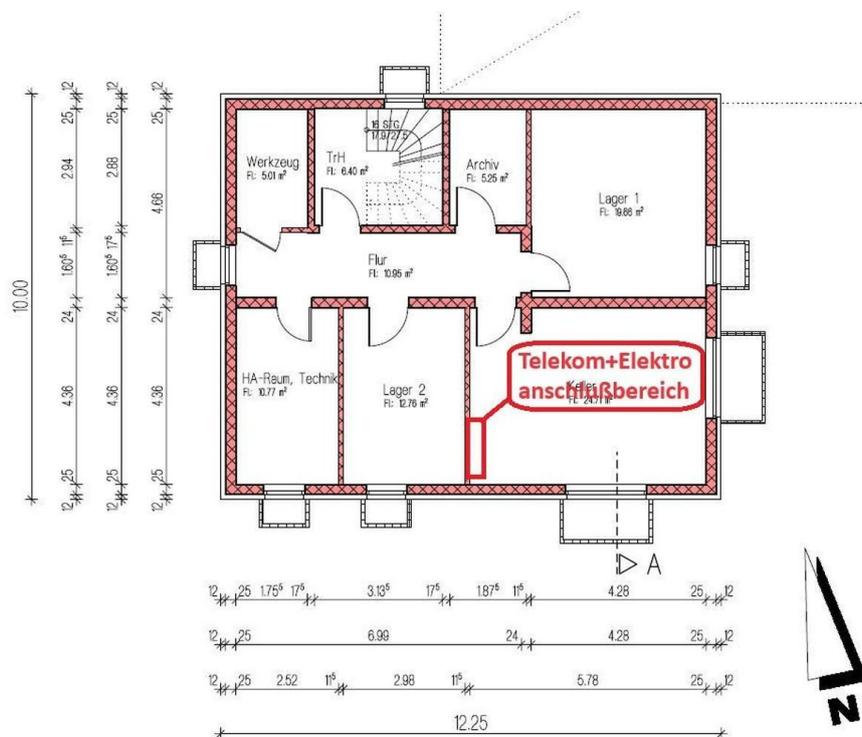


1.OG Betriebswhg mit Terrasse

Exposé - Galerie



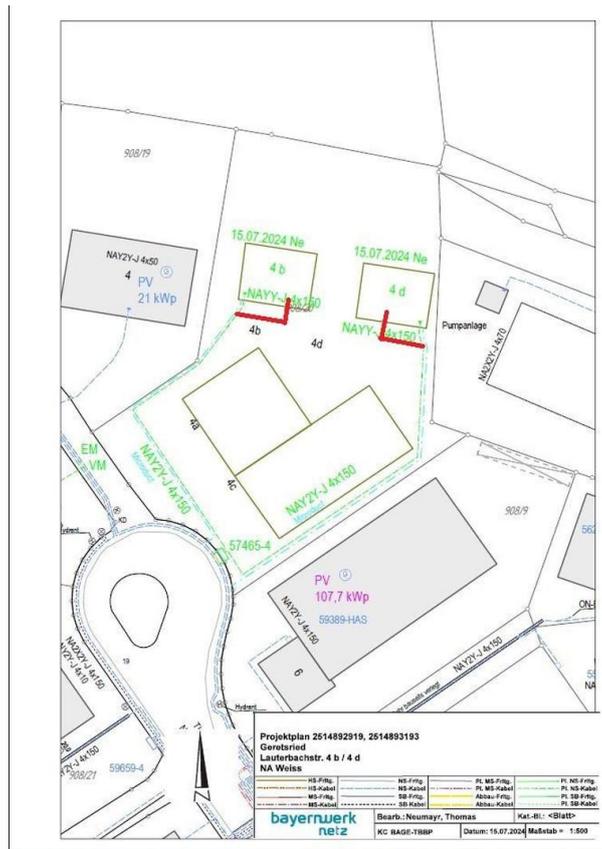
Erdgeschoß mit kl.Halle u.Büro



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

KG mit Betriebsräumen

Exposé - Galerie



Lageplan mit Stromerschliessung



Nordansicht Betriebswhg

Exposé - Galerie

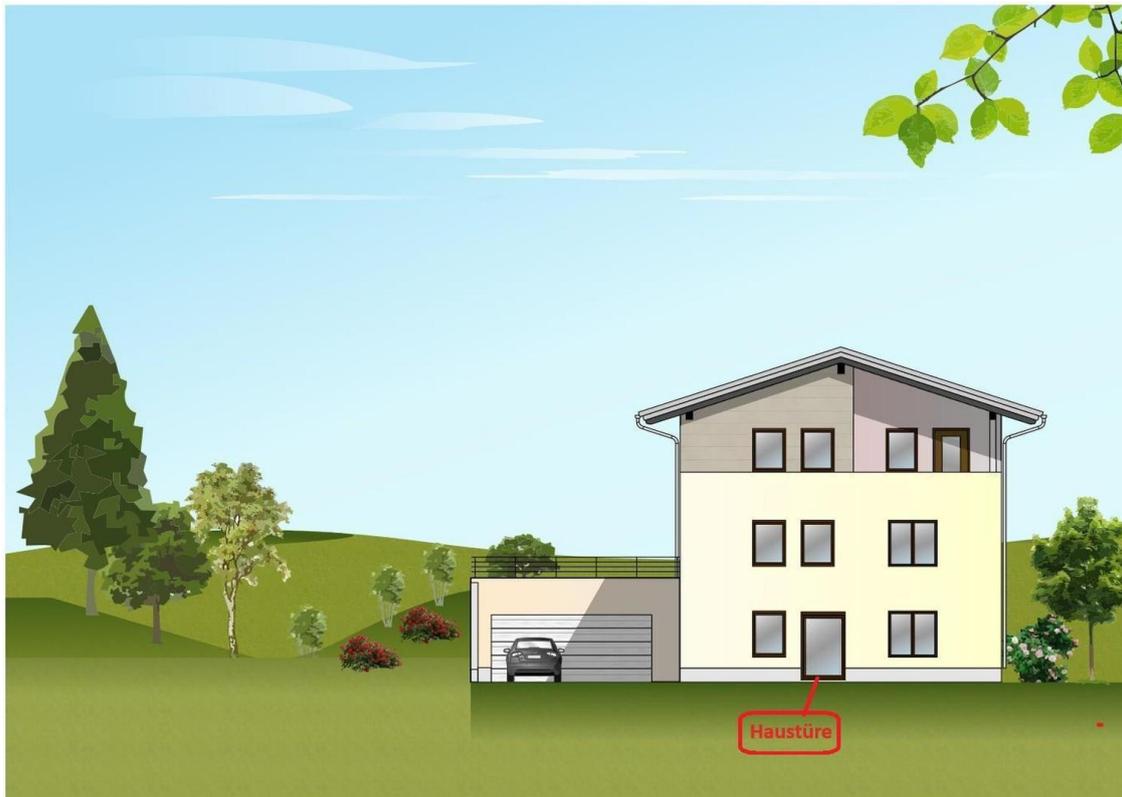


Ostansicht Betriebswhg



Südansicht Betriebswhg

Exposé - Galerie



Westansicht Betriebswhg

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Mietflächenberechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

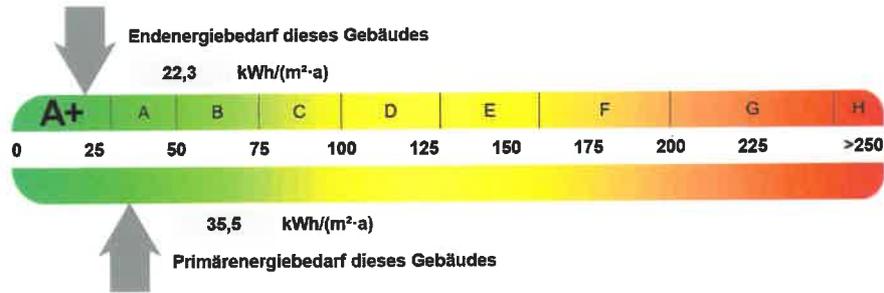
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 41,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

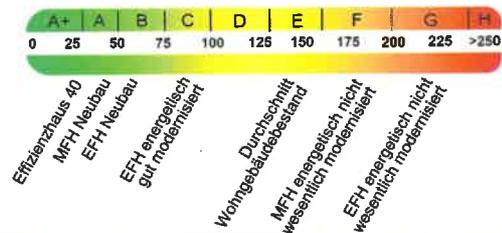
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Solare Strahlungsenergie	11,0 %	73,0 %
Geothermie und Umweltwärme	80,5 %	161,0 %
Summe:	91,4 %	234,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 22.02.2034

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Betriebsgebäude Haus 1		
Adresse	Lauterbachstr. 82538 Geretsried		
Gebäudeteil ²	Neubau		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2024		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	465,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix, Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Solar		
Erneuerbare Energien ³	Art: Wärmepumpe	Verwendung: Solar	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

P+S Energietechnik
Siegfried Pofanter
Elisabethstr. 2
82140 Esting

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.02.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

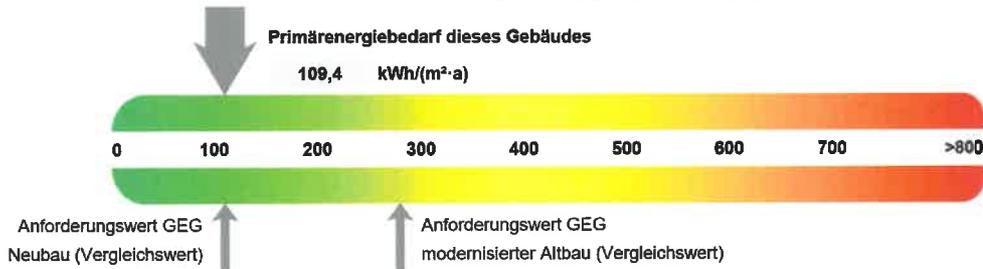
Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen **61,5** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **109,4 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **110,0 kWh/(m²·a)**

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach § 21 GEG
- Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Heizwerk, fossil	150,8					150,8
Strom (Hilfsenergie)	0,9		1,2			2,1

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **150,8 kWh/(m²·a)**

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **2,1 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %
- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Lager	264,0	100,0
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur Hilfsenergiebedarf

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: **25.02.2034**

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude Halle 1		
Adresse	Lauterbachstr. 4 82538 Geretsried		
Gebäudeteil ²	Neubau Halle 1		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2024		
Nettogrundfläche ⁵	264,0 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizwerk fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	elektrisch		
Erneuerbare Energien ³	Art: Wärmepumpe	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

P+S Energietechnik
Siegfried Pofanter
Elisabethstr. 2
82140 Esting

Unterschrift des Ausstellers

Dipl.-Ing. Siegfried Pofanter
P+S Energieberatung
Elisabethstraße 2
82140 Esting
Tel. 08142 / 65 23 718
Ausweis-Nr. 0171 / 54282224

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Bauherr Lauterbachstr.13a
 Franz Weiß 82538 Gelting

Mietflächenaufstellung

Lauterbachstr.4a,4b,4c,4d

4a und 4b

4c und 4d

Kellergeschoß

Menge

Menge

Keller 1

Erdgeschoß

		Menge	Fläche	Mietpreis/m²	Summe		Menge	Fläche	Mietpreis/m²	Summe
Eingang mit Flur	Fliesen	16,57				Fliesen	16,57			
WC+Garderobe	Fliesen	5,01				Fliesen	5,01			
Werkstatt	Beschichti	39,29				Beschichtung	39,29			
Kopierraum	Fliesen	5,89				Fliesen	5,89			
Büro 2	Fliesen	13,12				Fliesen	13,12			
Büro 1	Fliesen	10,99				Fliesen	10,99			
			90,87	10,00 €	908,70			90,87	10,00	908,70 €

1.Obergeschoß

Gästebad	Fliesen	8,18				Fliesen	8,18			
Flur 1	Fliesen	3,26				Fliesen	3,26			
Flur 2	Parkett	8,1				Parkett	8,1			
Speise/vorrat	Fliesen	5,06				Fliesen	5,06			
Wohnen	Parkett	39,63				Parkett	39,63			
Küche	Fliesen	11,52				Fliesen	11,52			
Büro/Gästezimmer	Parkett	19,1				Parkett	19,1			

Dachgeschoß

Sauna/Fitness	Fliesen	5,15				Fliesen	5,15			
Flur	Parkett	9,46				Parkett	9,46			
Kinderbad	Fliesen	6,22				Fliesen	6,22			
Elternschlafzimmer	Parkett	17,25				Parkett	17,25			
Elternbad	Fliesen	12,63				Fliesen	12,63			
Kinderzimmer 1	Parkett	12,55				Parkett	12,55			
Kinderzimmer 2	Parkett	12,55				Parkett	12,55			
Freisitz 50%	Fliesen	5,35				Fliesen	5,35			
Terrasse 25%	Fliesen	6				Fliesen	6			

Nebenkostenvorauszahlung	272,88	182,01	13,69 €	2.491,72 €	272,88	182,01	13,69 €	2.491,72 €
		182,01	2,00 €	364,02 €		182,01	4,00 €	728,04 €

Brutto-Warmmiete Whg 2.855,74 € 3.219,76 €

Werkstatt	90,87	10,00 €	908,70 €	90,87	10,00 €	908,70 €
Halle	244,00	8,00 €	1.952,00 €	330,9	8,00 €	2.647,20 €
Stellplätze	6,00	30,00 €	180,00 €	6,00	30,00 €	180,00 €
Doppelgarage 70 m²	70,00	5,00 €	350,00 €	70,00	5,00 €	350,00 €

Gewerbemiete kalt 3.390,70 € 4.085,90 €

Nebenkostenvorauszahlung	410,87	2,00 €	821,74 €	497,77	2,00 €	995,54 €
Summe Warmmiete incl. NK			4.212,44 €			5.081,44 €

Mwst 800,36 € 965,47 €

Bruttomiete Gewerbe 5.012,80 € 6.076,98 €