

Exposé

Produktion in Kaufbeuren

Hochwertige Hallen- und Büroflächen direkt an der B12



Objekt-Nr. OM-328431

Produktion

Vermietung: **8.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Robert Troschke

Bavariaring 12
87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Gesamtfläche	892,49 m ²
Energieträger	Gas	Lager-/Prod.flächen	761,99 m ²
Mietsicherheit	24.750 €	Carports	12
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Büro- und Gewerbegebäude bietet eine zukunftsorientierte Ausstattung und eine energieeffiziente Bauweise.

Zu vermieten sind die großzügige Produktionshalle (504,9 m²), Büroflächen (Mezzanin-Ebene 257,09 m²) sowie Büroflächen (130,5 m²) im Erdgeschoss, die sich ideal für verschiedene gewerbliche Nutzungen eignen.

Die Halle verbindet Effizienz mit hochwertiger Ausstattung und erfüllt höchste Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Arbeitskomfort.

Die zu vermietenden Flächen sind eigenständig und bieten Ihnen eine unabhängige gewerbliche Nutzungseinheit

Ausstattung

- Hallenflächen: Hochgedämmte Gewerbeeinheit in Stahlbauweise/Sandwichdach- und Sandwichwand, dreifachverglaste Fensterelemente und INDU Lichtband für lichtdurchflutete Hallenflächen, großes Hallen- Tor zur LKW- Anlieferung 4,5 * 4,5m
- Fenster: Dreifachverglaste Fenster, inklusive der Fensterelemente in der Halle, für optimale Wärme- und Schallisolierung
- Energieversorgung: geringe Nebenkosten durch moderne Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Deckung des Strombedarfs
- Lüftungssystem: Alle Räume im Bürobereich sind mit einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet
- alle Räume der Mezzanin- Ebene sind mit Premium- Klimaanlage zur Kühlung und Heizung ausgerüstet.
- Heizung: geringe Nebenkosten durch Gasbrennwert für Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung und Betonkernaktivierung in der Halle
- Ladeinfrastruktur: Vier 22-kW-Ladepunkte für Elektrofahrzeuge
- Barrierefreiheit: Das Erdgeschoss ist vollständig barrierefrei und mit einem Behinderten-WC ausgestattet
- Büroflächen: Großzügige, lichtdurchflutete Büroräume mit Wohlfühlcharakter
- Technik:
 - 80kVA- Anschluss
 - LED- Paneelen und -Strahler in Büro und Halle
 - Druckluft- und Starkstromringleitung in der Halle
 - Doppelkolben- Kompressor
 - Netzwerkverkabelung und moderne IT-Infrastruktur
 - RFID Schließ- und Zutrittskontrolle
 - AGFEO- Telefonanlage, Internet vorgeschaltete Hardwarefirewall
- Sicherheitsvorkehrungen: Alarmanlage Halle + EG mit Anschluss an Leitstelle
- Parkmöglichkeiten: 12 Parkplätze direkt vor dem Gebäude

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Sonstiges

Die Nebenkosten werden pauschal mit 2,00 € pro m² berechnet und umfassen:

- Heizung/ Strom und Wasser
- Müllentsorgung
- Gebäudeversicherung
- allgemeine Wartungskosten
- Reinigung der Böden und der WC im Bürobereich 1x/ Woche
- Alarmanlage Halle + EG mit Anschluss an Leitstelle
- Benutzung der techn. Anlagen wie z.B. Doppelkolben- Kompressor
- Geräte-/ Wertstoffhaus im Aussenbereich
- 12 Parkplätze

Bitte beachten Sie, dass der Stromverbrauch der 4 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge nicht in den pauschalen Stromkosten enthalten ist und separat abgerechnet wird.

Das Gebäude kann nach Absprache übergeben werden. Optionale Einrichtungen können übernommen werden. Bei Interesse sind wir gerne bereit, Ihnen weitere Informationen zur Verfügung zu stellen und eine Besichtigung zu arrangieren.

Ausbauwünsche des neuen Mieters werden durch den Eigentümer berücksichtigt

Nehmen Sie Kontakt zu uns auf und schildern Sie uns Ihre Wünsche - gerne unterstützen wir Sie bei Ihrem Erfolg!

Lage

Das Gebäude befindet sich in einer attraktiven, naturnahen 1A- Lage, umgeben von viel Grün und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig ist der Standort gut angebunden: öffentliche Verkehrsmittel sowie die nur 200 Meter entfernte Auffahrt zur B12 sind schnell erreichbar. Worüber Sie auf schnellstem Wege zur Autobahn A7 und A96 gelangen.

Vor Ort gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher.

Der geplante vierspurige Ausbau der B12 wird die verkehrstechnische Anbindung des Gebäudes noch einmal erheblich verbessern.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	19,80 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	47,10 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie

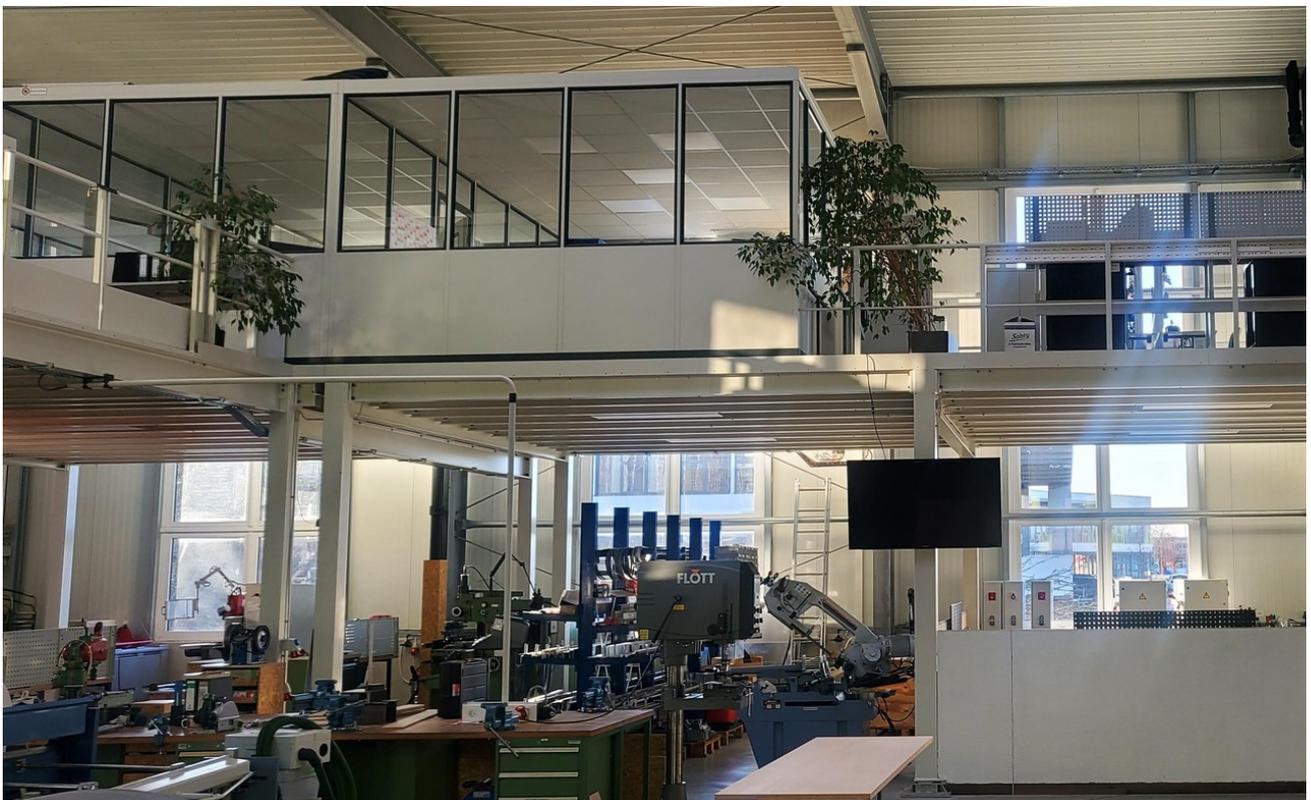


Halle_Aussenansicht_W

Exposé - Galerie



Halle_W



Halle_W1

Exposé - Galerie



Halle_EG_W

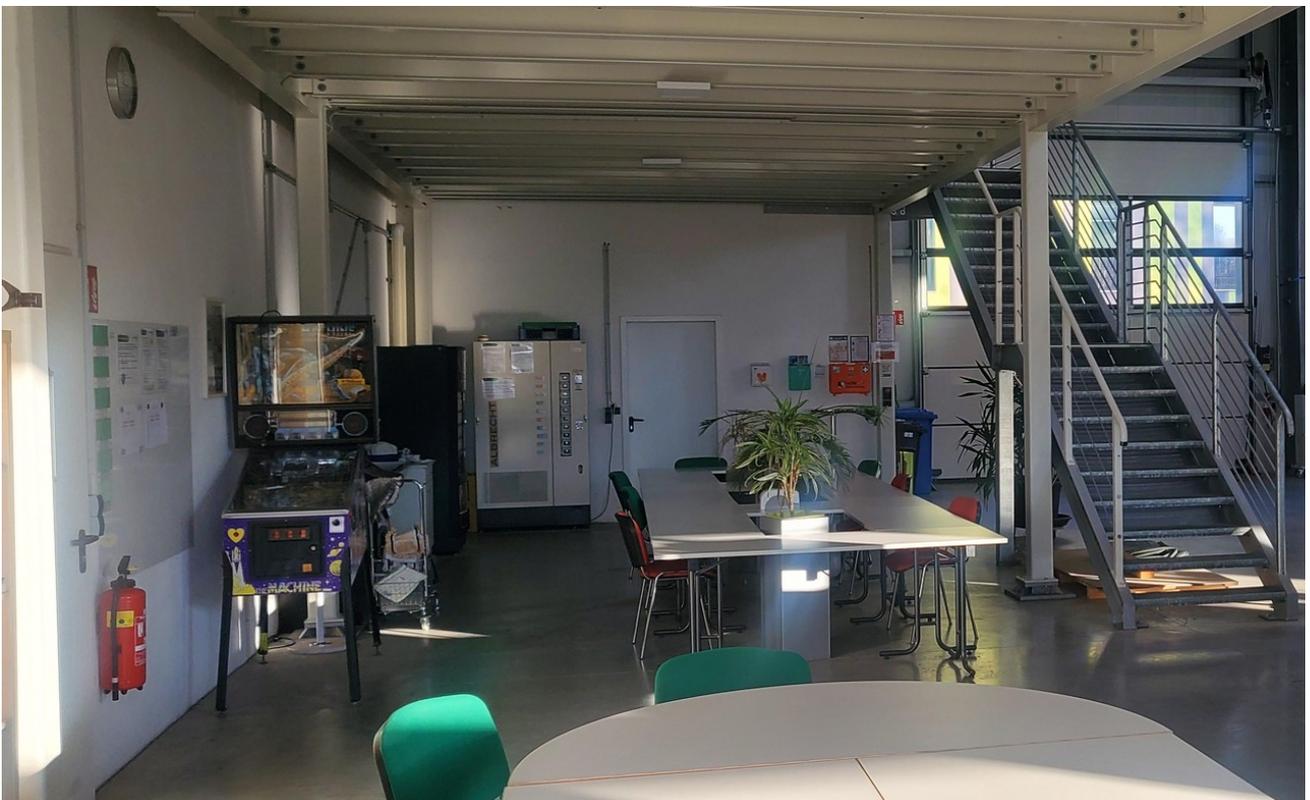


Halle_S

Exposé - Galerie



Halle_S2



Halle_O

Exposé - Galerie



Halle_SW



Halle_N

Exposé - Galerie



Halle_Tor_4,5m x 4,5m



Halle_Technikraum

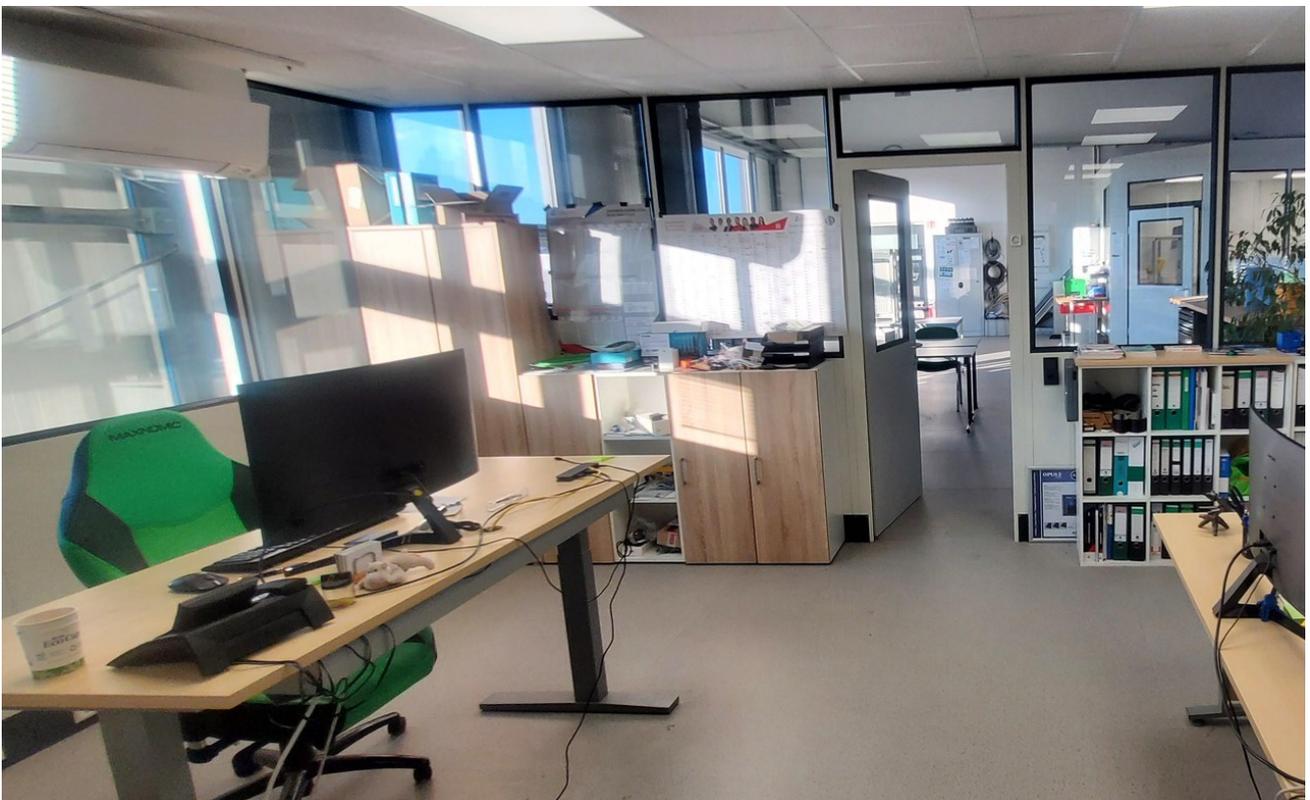


Halle_Kaffeebereich

Exposé - Galerie



Halle_OG_Büro1_1

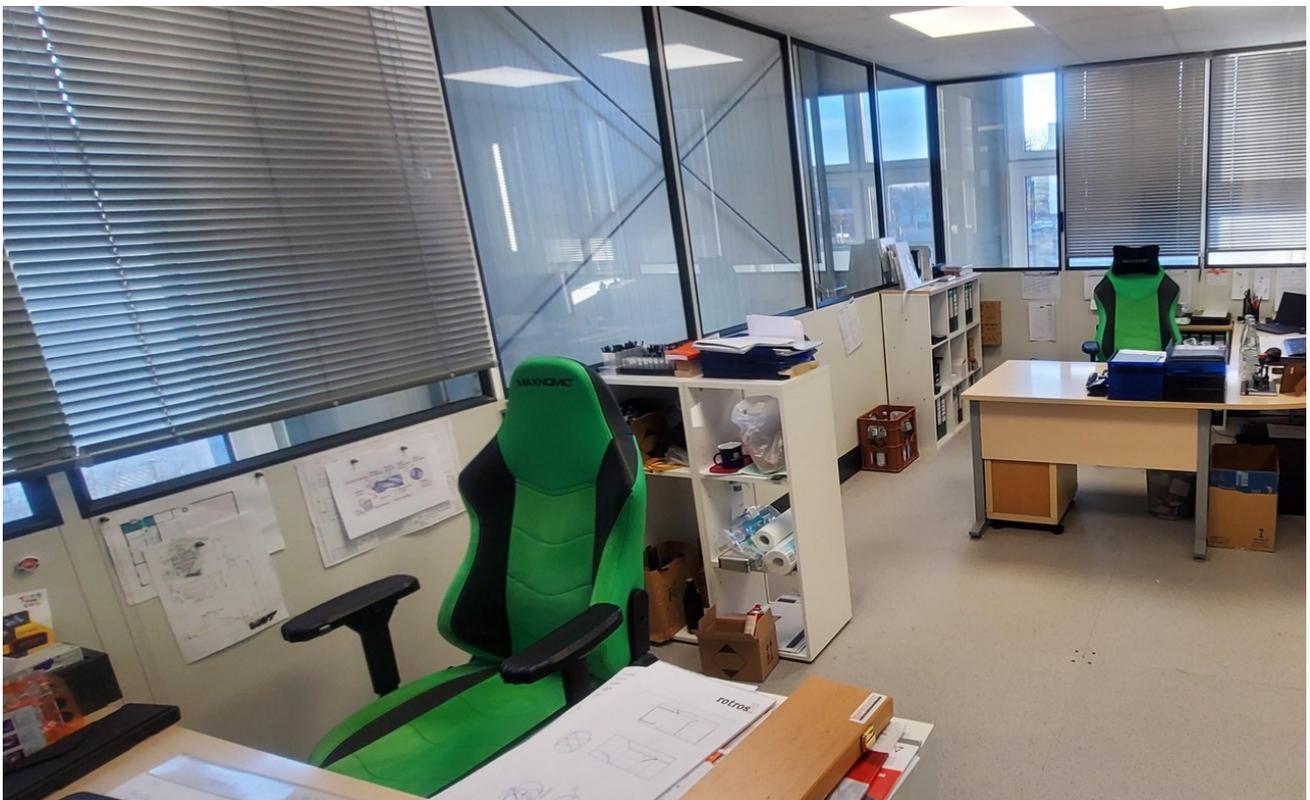


Halle_OG_Büro1_2

Exposé - Galerie



Halle_OG_Büro2



Halle_OG_Büro3

Exposé - Galerie



Halle_OG_N



Halle_OG_NO

Exposé - Galerie



Halle_OG_Raum1_O



Halle_OG_Raum1_W

Exposé - Galerie

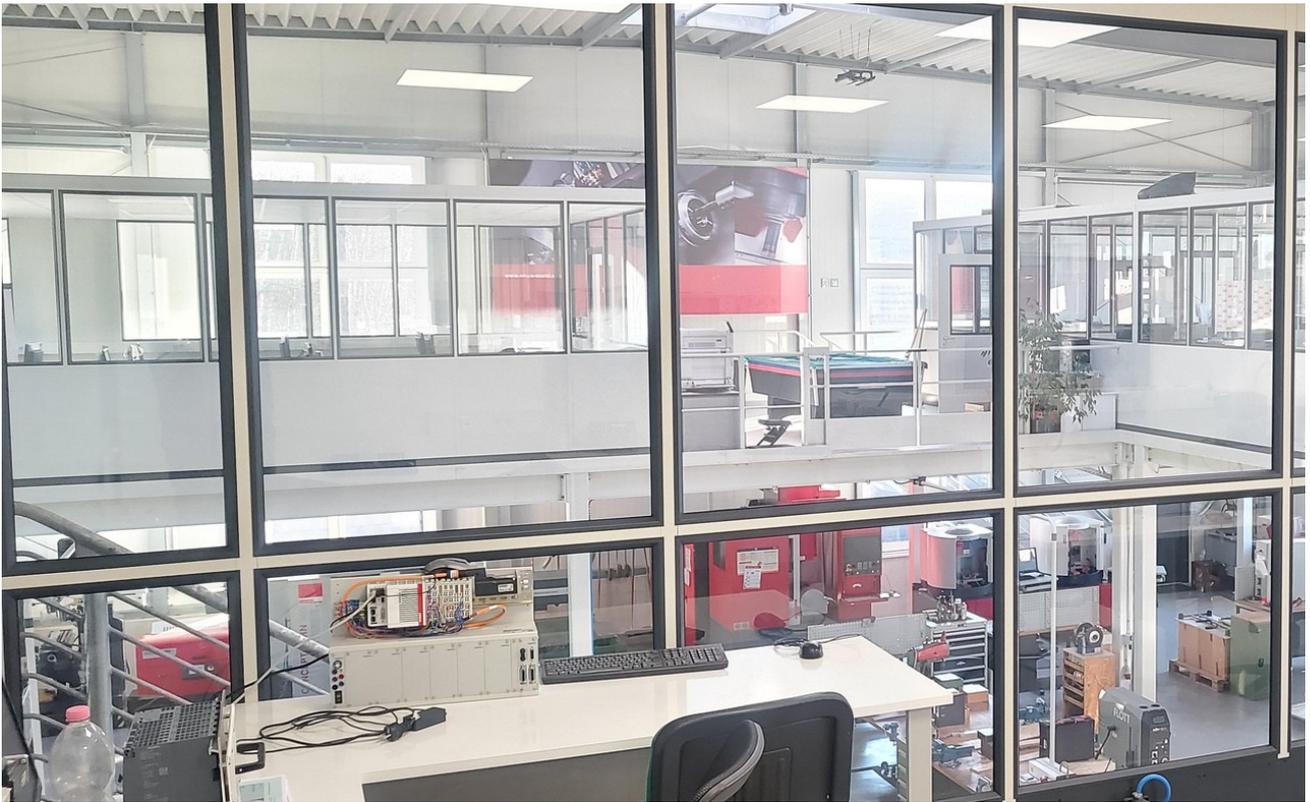


Halle_OG_Raum2_O



Halle_OG_Raum2_W

Exposé - Galerie



Halle_OG_SW



Halle_OG_SW1

Exposé - Galerie



Halle_OG

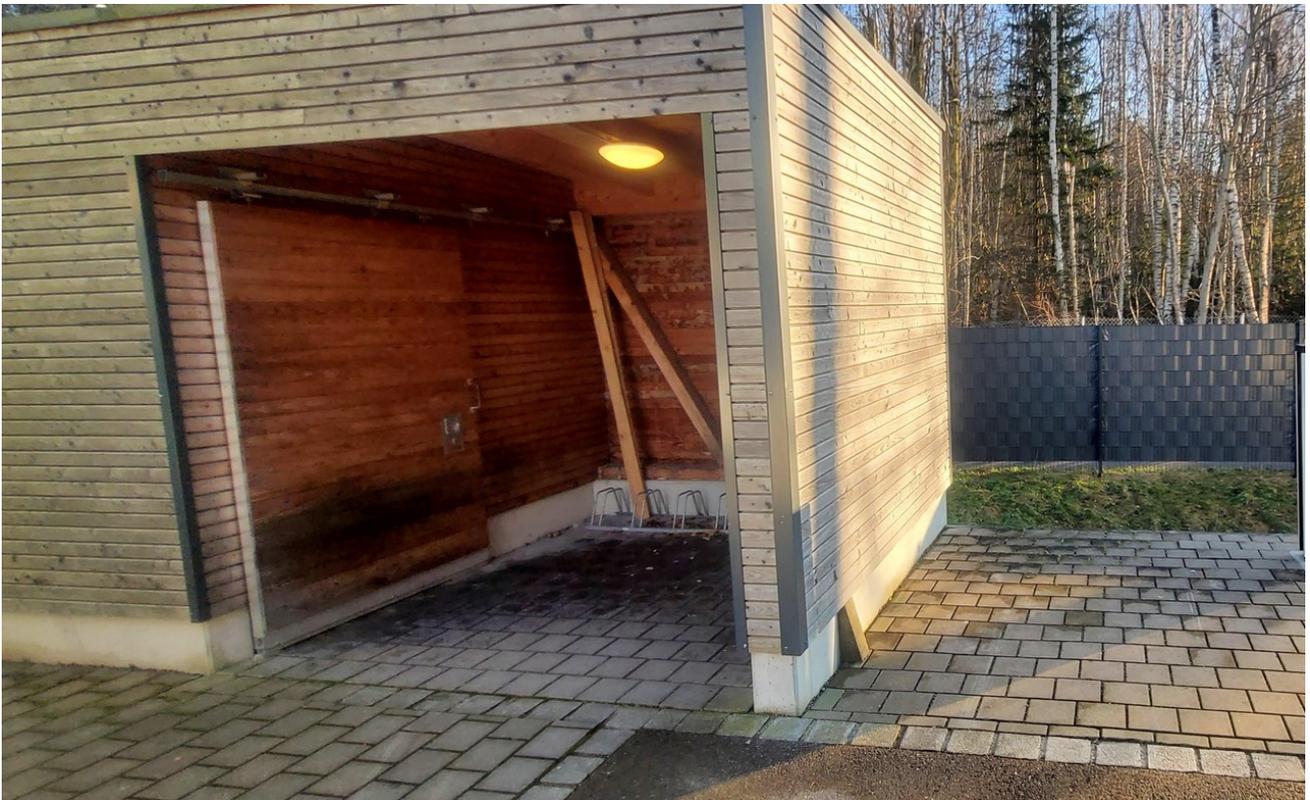


Halle_OG_Zwischenraum

Exposé - Galerie



Halle_Umkleide_Waschen_Dusche



multifunktionales Aussenlager

Exposé - Galerie



Ladesäule_2x22KW



Aussen_O_Eingang_Parken

Exposé - Galerie



Aussen_N_Parken_2x22KW



Eingang_Aussen

Exposé - Galerie



EG_Eingang_Wartebereich

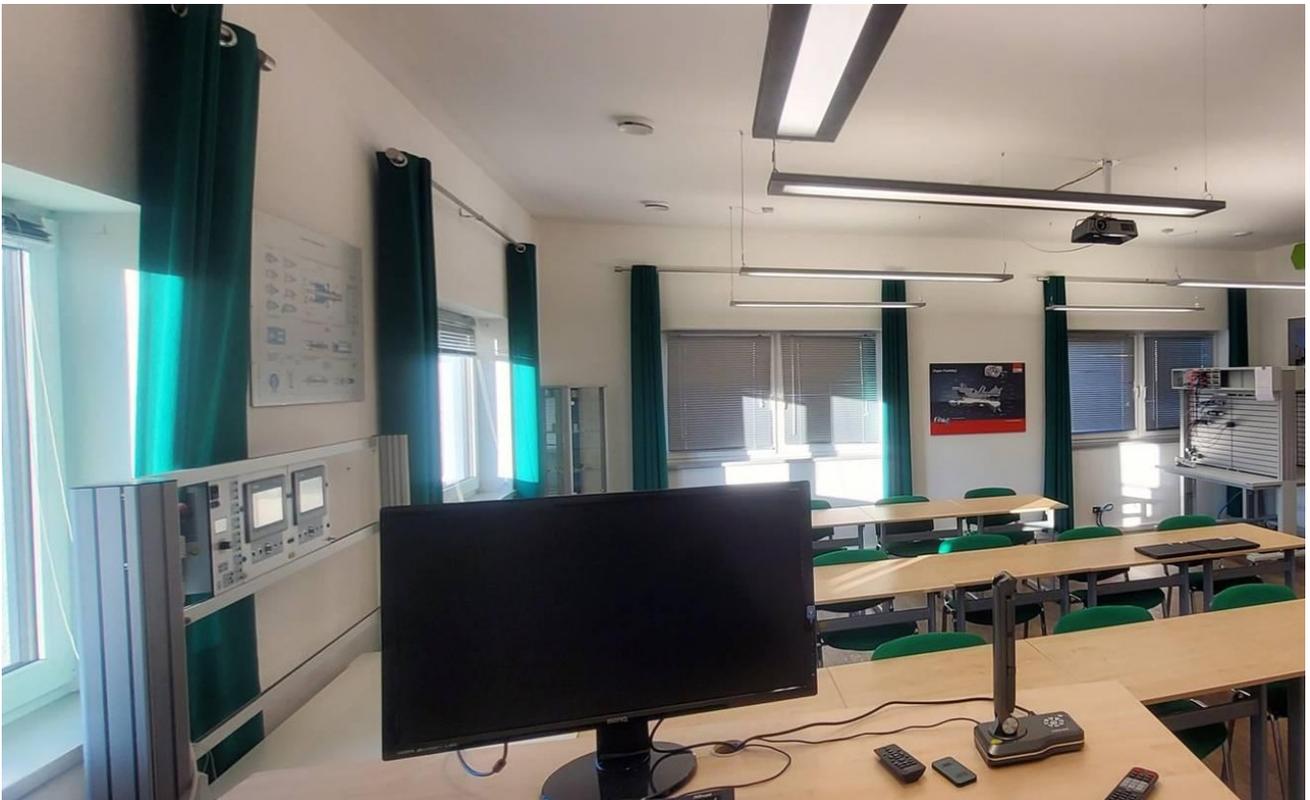


EG_Wartebereich

Exposé - Galerie



EG_Flur_Eingang_Halle



EG_Raum1_teilbar

Exposé - Galerie



EG_Raum1_teilbar



EG_Raum1_teilbar

Exposé - Galerie

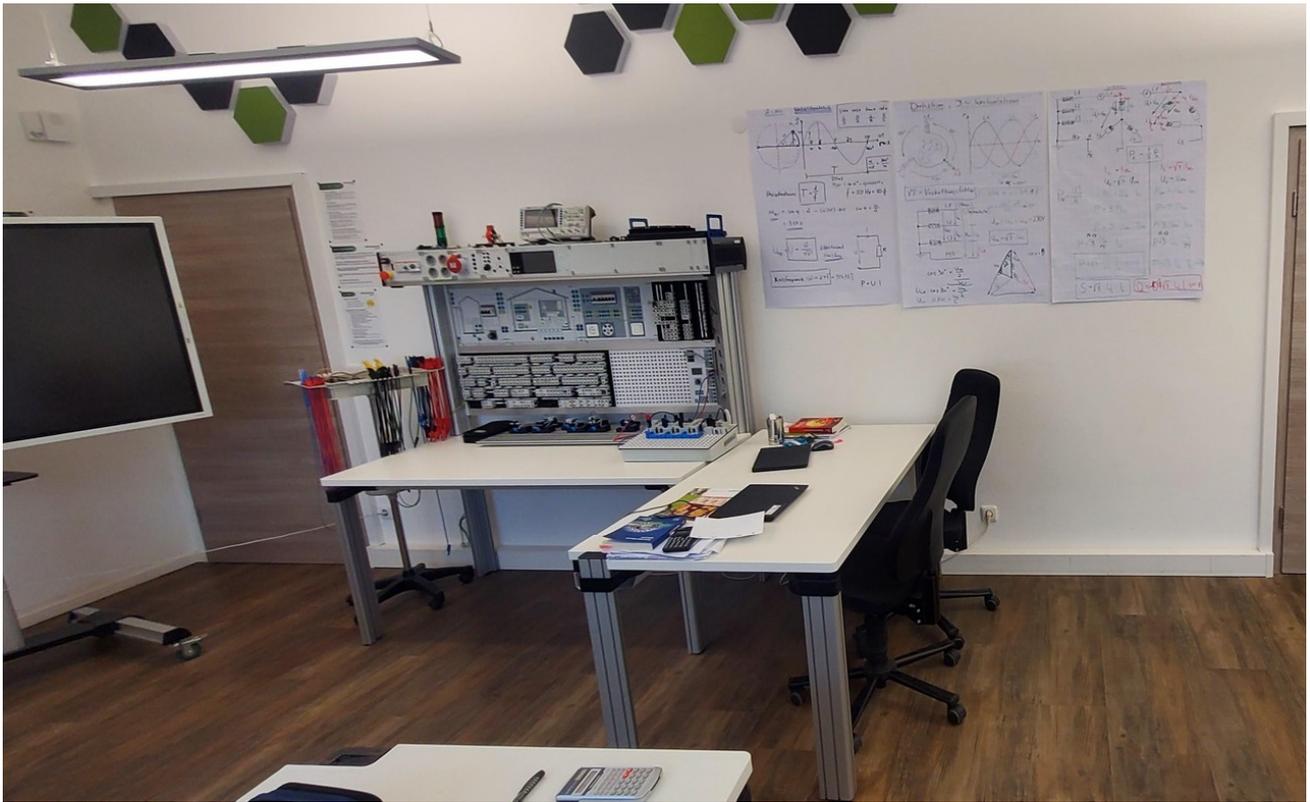


EG_Raum2_teilbar

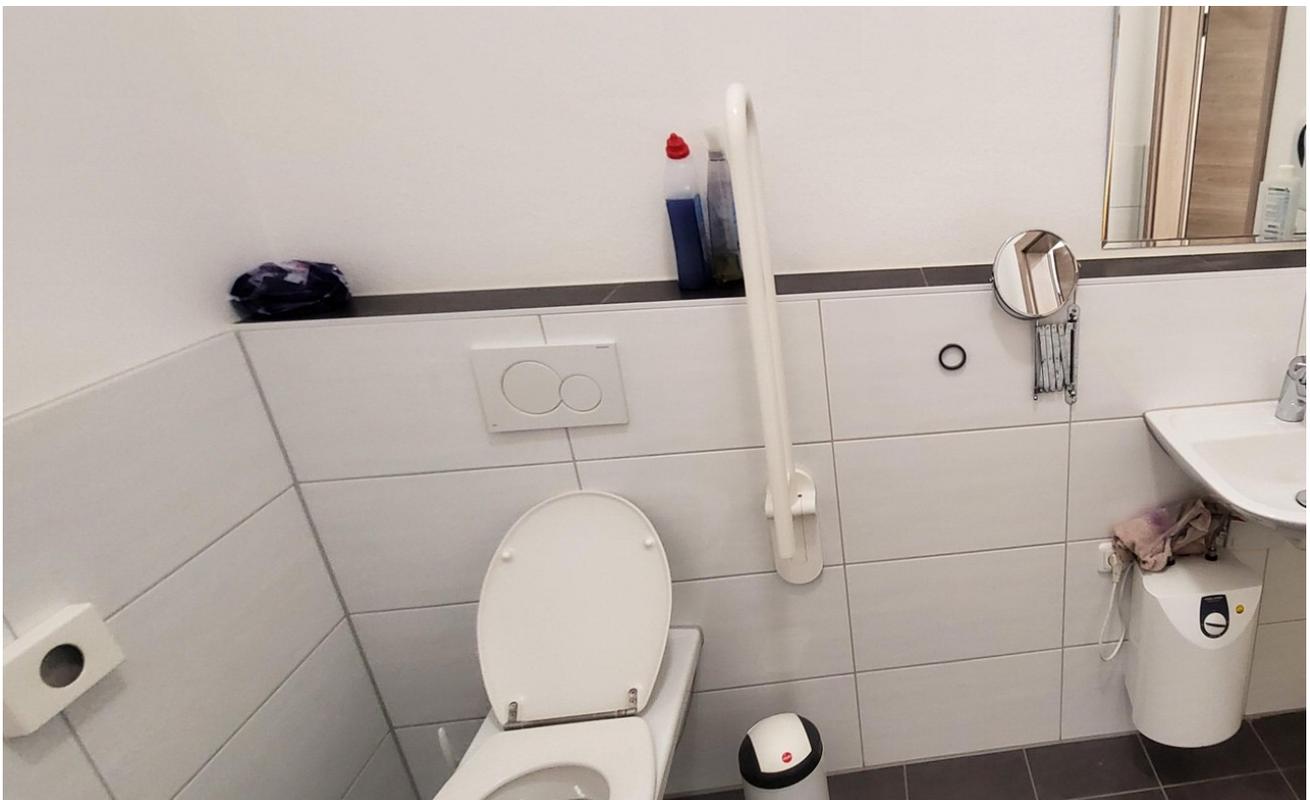


EG_Raum2_teilbar

Exposé - Galerie



EG_Raum2_teilbar



EG_WC_D

Exposé - Galerie

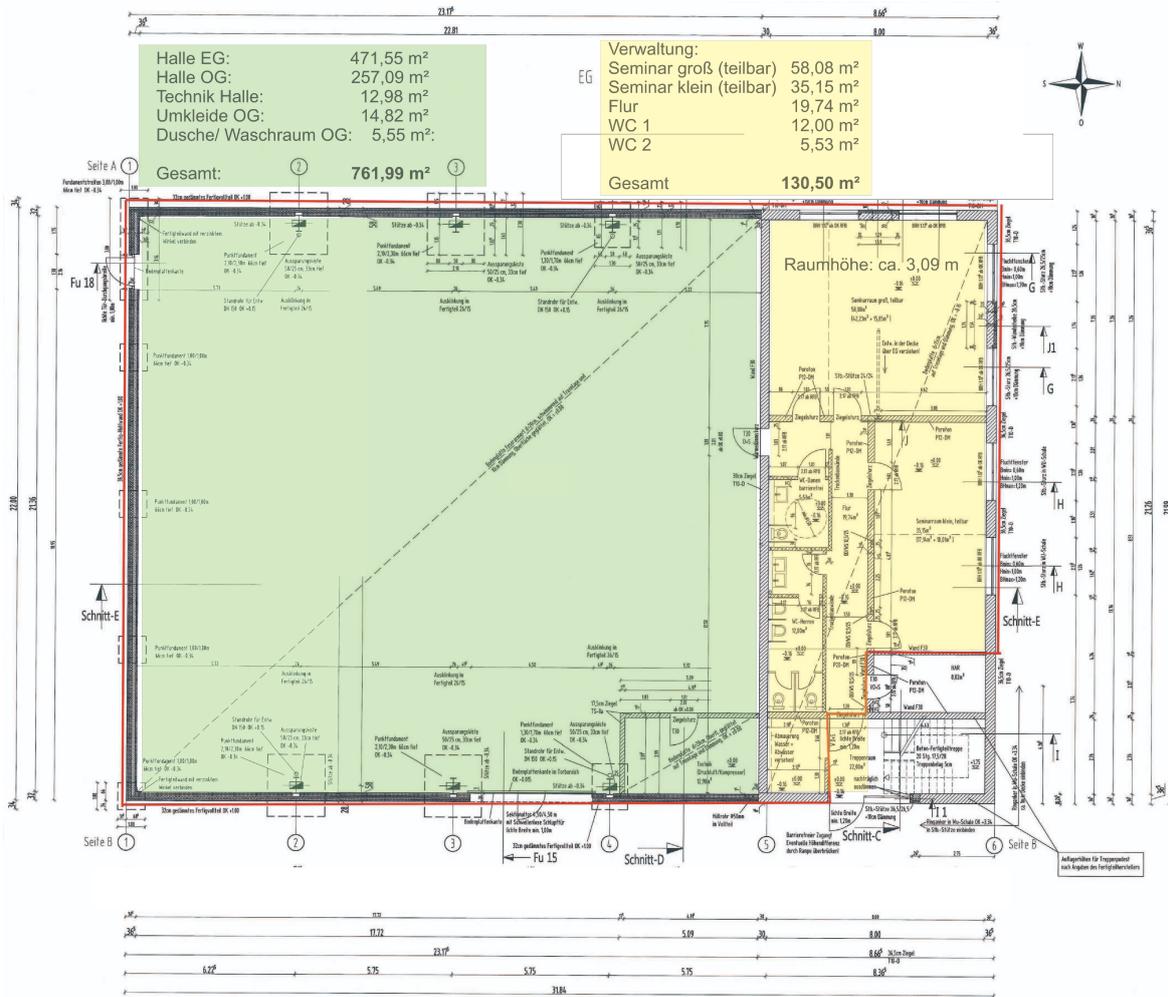


EG_WC_H

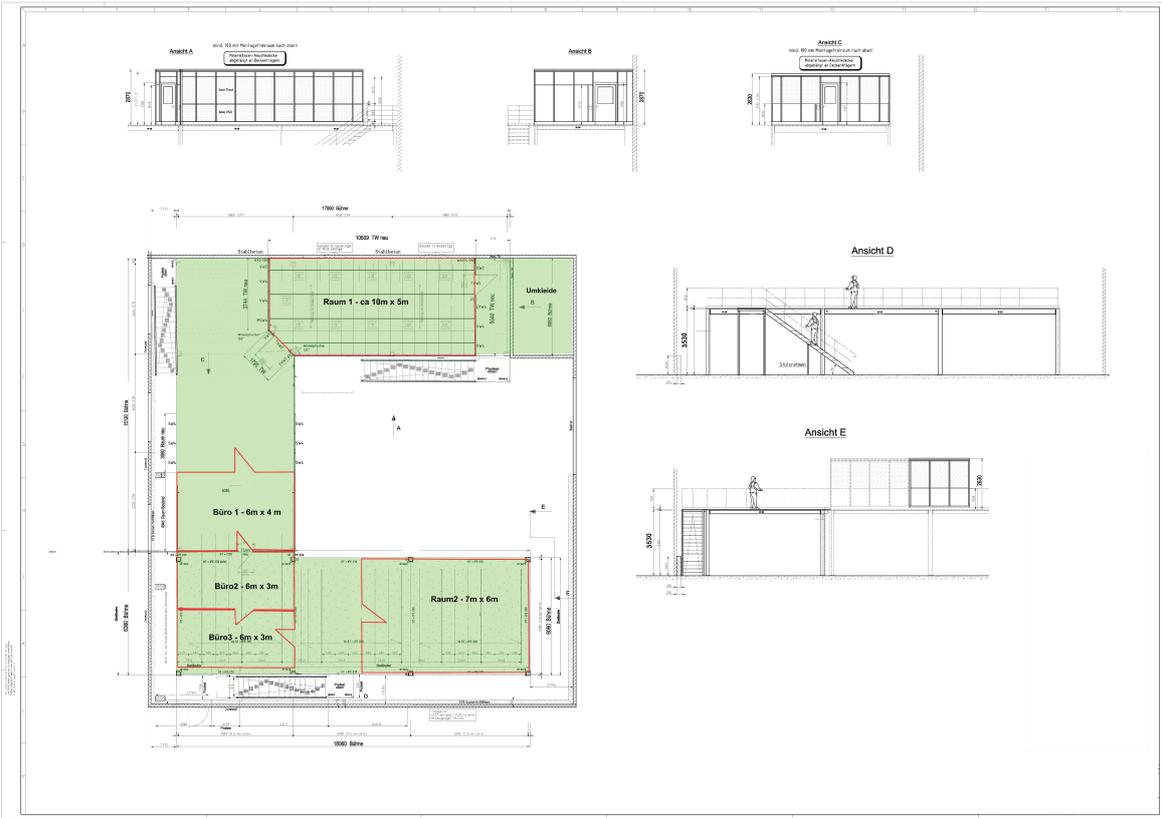


EG_WC_H_Vorraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Qualität luftdichte Geb-hülle

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BY-2015-000658328

1

Gültig bis: 23.09.2025

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Weiterbildungseinrichtung		
Adresse	Bavariaring 12, 87600 Kaufbeuren		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Nettogrundfläche ⁵	966 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas_H, Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung/Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<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 § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Energieberater BAFA158454
Walter Götzfried
Anemonenweg 13
87656 Germaringen



24.09.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2015-000658328

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

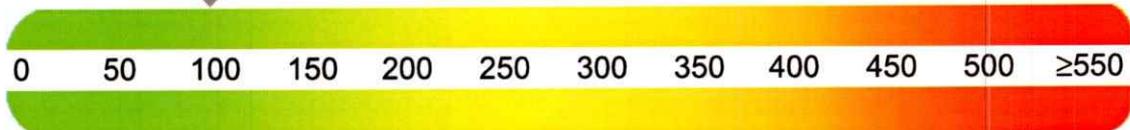
2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 24 kg/(m²-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

99 kWh/(m²-a)



EnEV-Anforderungswert
Neubau (Vergleichswert) ↑

EnEV-Anforderungswert
modernisierter Altbau (Vergleichswert) ↑

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 99 kWh/(m²-a) Anforderungswert 131 kWh/(m²-a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²-a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Strom	0,7	5,1	10,0	4,0	0,0	19,8
Erdgas	43,6	3,5	0,0	0,0	0,0	47,1

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

53 kWh/(m²-a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

14 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		0 %
		0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen ⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 111 kWh/(m²-a)

- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²-a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büro OG	170	17,6
2	Halle	500	51,76
3	Wohnen	126	13,04
4	Seminar EG	170	17,6
5			
6			
7			
<input type="checkbox"/> weitere Zonen in Anlage			

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillig

Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BY-2015-000658328

Aushang

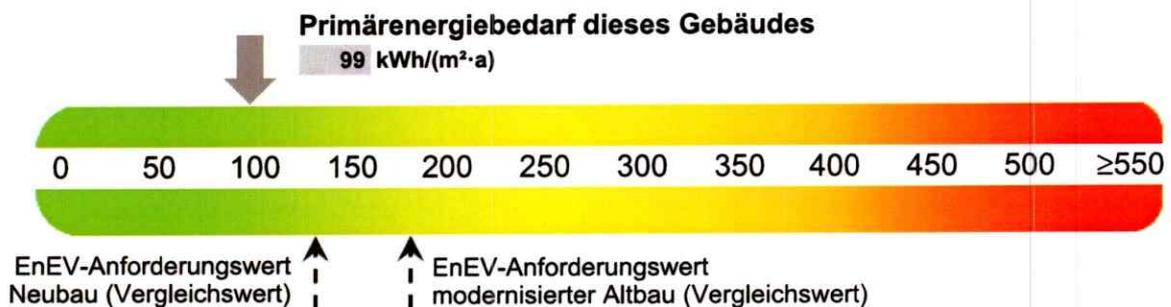
Gültig bis: 23.09.2025

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

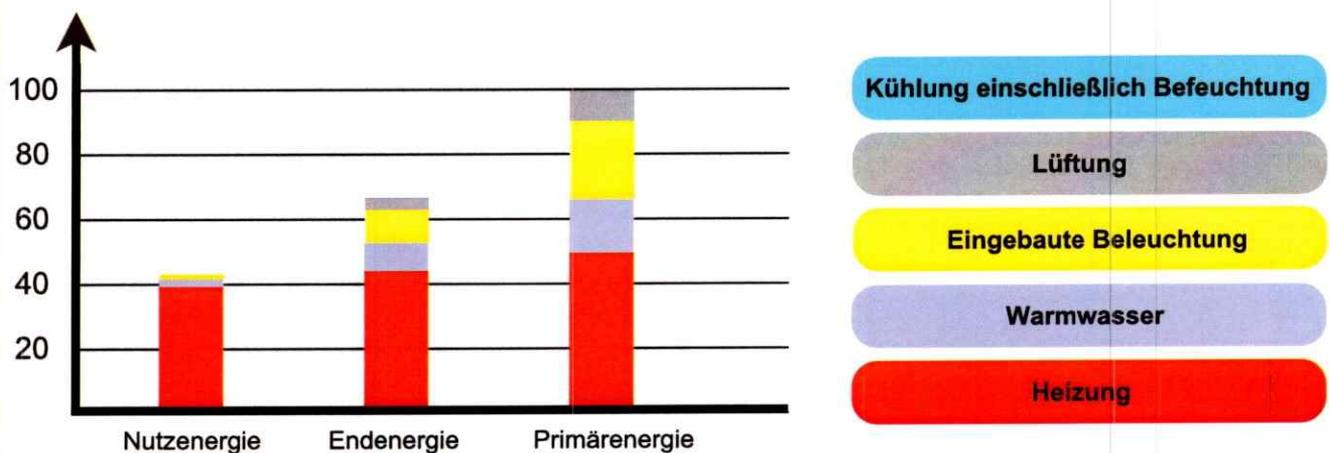
Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Weiterbildungseinrichtung		
Adresse	Bavariaring 12, 87600 Kaufbeuren		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude	2015		
Nettogrundfläche	966		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas_H, Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme	Verwendung: Heizung	

Primärenergiebedarf



Aufteilung Energiebedarf



Aussteller

Energieberater BAFA158454
Walter Götzfried
Anemonenweg 13
87656 Germaringen

24.09.2015

Ausstellungsdatum

EnerSan GbR


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzusetzen.

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

Zertifikat

über die Qualität der luftdichten Gebäudehülle

Das Gebäude/Objekt:

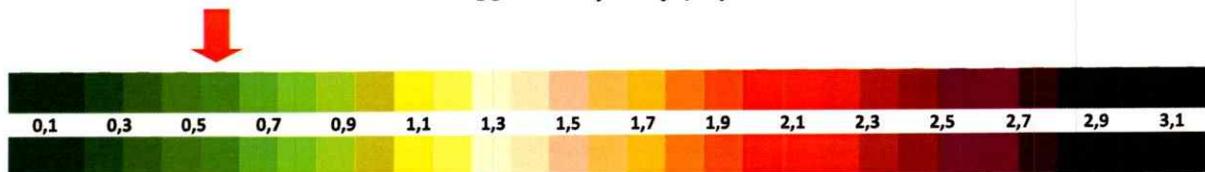
**Bavariaring 12
87600 Kaufbeuren**

hat am:

21.09.2015

bei der Messung der Luftdichtheit nach EN 13829, Verfahren B
folgenden Wert für die volumenbezogene Luftdurchlässigkeit erzielt:

$$n_{50} = 0,58 \text{ (1/h)}$$



$$q_{50} = 1,27 \text{ (m}^3\text{/hm}^2\text{)}$$

Die Anforderungen an die Luftdichtheit nach EnEV betragen
bei Gebäuden mit raumlufthechnischen Anlagen :

$$n_{50} \leq 1,5 \text{ (1/h)}$$

$$q_{50} \leq 3,0 \text{ (m}^3\text{/hm}^2\text{)}$$

Die Anforderungen der Vorschrift werden erfüllt.

Germaringen, den 24.09.2015

Walter Götzfried



Zertifizierter Prüfer
der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne
der Energieeinsparverordnung
Walter Götzfried

zertifiziert am 12.12.2012 - Nr. 269

EnerSan GbR
Gebäude-Energieberater
Anemonenweg 13
D-87656 Germaringen
Tel.: 08344 922959
Fax: 08344 922969