



impro Immobilienverwertung GmbH  
Herr David Trenkler  
Lärchenstraße 7  
01097 Dresden

Telefon +49 351 8993361  
Telefax +49 351 8993321  
Mobil +49 152 02647695  
E-Mail trenkler@impro.de  
Website www.impro.de



Gewerbeobjekt mit Potenzial in guter Lage

ID 0169/25

€ gegen Gebot (unverb. Markt. 884.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision inkl. MwSt.

📍 70794 Filderstadt

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	1.197,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	1.401,00 m <sup>2</sup>	Energieausweis	nicht vorhanden
Ist-Miete p.a	5.889,12 EUR	Erschließung	voll erschlossen		

### Objektbeschreibung

- sehr gute Verkehrsanbindung, nahe der Autobahn A8 und B27
- gute infrastrukturelle Erschließung
- strukturstarke Region, gute Gewerbelage
  
- Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um ein massives, voll unterkellertes Bürogebäude mit 2 Vollgeschossen und einem aufgebautem Dachgeschoss.

### Objektbeschreibung:

- Massivbauweise aus Stahlbeton und Mauerwerk, tragende Wände in Beton bzw. Mauerwerk, Decken als Stahlbetonplatten ausgeführt
- Flachdachausbildung, vermutlich mit bituminöser Abdichtung
- Fassade glatt verputzt, hell gestrichen, mit regelmäßig angeordneten Fensterelementen
- Aluminium- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils mit integrierten Jalousien
- überwiegend textile Bodenbelägen, teilweise PVC-/Vinylböden, Fliesenbeläge im Nassbereich (WCs, Duschen)
- im Treppenhaus mit Kunststeinplatten belegt, Metallgeländer
- in Bürobereichen abgehängte Rasterdecken mit integrierter Beleuchtung
- Sanierungsstau teilweise vorhanden
- ca. 20 Stellplätze

### Nutzflächenverteilung:

- Untergeschoss: 240 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: 439 m<sup>2</sup>
- 1.Obergeschoss: 442 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: 280 m<sup>2</sup>
- Gesamt Gewerbefläche = 1.401 m<sup>2</sup>
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

