

Hengersberg

# Gewerbehalle mit Büros im Gewerbegebiet, ideal z.B. für Aufbereiter, Taxizentrale oder Lager

Objektnummer: 25129003



Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Auf einen Blick

|              |               |                         |                                                                                   |
|--------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25129003      | Mietpreis               | Auf Anfrage                                                                       |
| Baujahr      | 1996          | Hallen/Lager/Produktion | Halle                                                                             |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz | Provision               | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|              |               | Gesamtfläche            | ca. 250 m²                                                                        |

Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                   |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieausweis                 | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 18.11.2034 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1997              |

Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Ein erster Eindruck

Die Lagerhalle befindet sich im Gewerbegebiet von Hengersberg, sehr gut von der Autobahn sowohl mit LKW, als auch mit dem PKW zu erreichen. \* ca. 230 m<sup>2</sup> Verkaufs-/Lager-/Stellfläche \* Sozialraum/Küche, ca. 10 m<sup>2</sup> \* 3 Stellplätze à 50 Euro \* eingezäuntes Grundstück mit el. Schiebetor

Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Ausstattung und Details

- hervorragende Lage im Gewerbegebiet
- Lager- und Verkaufshalle mit Büros, Baujahr 1996

Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Alles zum Standort

Hengersberg in Niederbayern hat sich als wirtschaftlich dynamischer Standort etabliert, der eine ideale Basis für Unternehmen aus verschiedensten Branchen bietet. Als Marktgemeinde im Landkreis Deggendorf punktet Hengersberg mit einem besonders gut erschlossenen Gewerbegebiet, hervorragender Verkehrsanbindung und wirtschaftsfreundlichen Rahmenbedingungen, die die Ansiedlung und das Wachstum von Unternehmen unterstützen. Die strategische Lage am Schnittpunkt bedeutender Verkehrswege und die Nähe zur Autobahn A3 machen das Gewerbegebiet zu einem der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in der Region. Hier bieten die großzügig angelegten Gewerbeflächen eine flexible Infrastruktur für ansässige Unternehmen. Dank der Gemeinde, die auf wirtschaftsfreundliche Bau- und Genehmigungsprozesse setzt, konnten sich im Gewerbegebiet zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion, Handel und Dienstleistungen ansiedeln. Ein zentraler Faktor für die Attraktivität Hengersbergs als Wirtschaftsstandort ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Bundesautobahn A3 bietet schnelle Verbindungen nach Deggendorf, Passau und weiter Richtung Österreich und Tschechien, was besonders für exportorientierte Unternehmen von Bedeutung ist. Durch die nahe Anbindung an die B533 und die Nähe zur Donau können Warenströme flexibel und kostengünstig transportiert werden, was Hengersberg insbesondere für die Logistikbranche attraktiv macht. Der Markt Hengersberg profitiert zudem von einer gut ausgebauten regionalen und überregionalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Busverbindungen nach Deggendorf und in umliegende Gemeinden ermöglichen auch eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Pendler und Fachkräfte, die von außerhalb kommen. Dadurch hat Hengersberg Zugriff auf einen erweiterten Arbeitsmarkt, was es auch für größere Betriebe attraktiv macht.

Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 96.00 kwh/(m²\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 9.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25129003 - 94491 Hengersberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)