



---

## *Exposé*

---

<p><b>über ein Wohn- und Geschäftshaus am Rande der Altstadt -Bieterverfahren/Konzeptvergabe-</b></p>
---

Lage:	Am Rande der Altstadt, zentral an übergeordneter Straße (Staatsstraße) gelegen. Geschäftslage gut bis sehr gut
Objektyp:	Wohn- und Geschäftshaus (renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig); bisherige Nutzung im EG als Zahnarztpraxis, mit Wohnung im OG/DG
Grundstücksdaten:	FISStNr. 1820/25, Gem. Burglengenfeld Grundstücksgröße: 563 m <sup>2</sup> Anschrift: Regensburger Str. 2, 93133 Burglengenfeld
Grundbuchstand:	Abt. II: Anbaurecht, Grenzbaurecht für Nachbargrundstück FISStNr. 1820/23, Gem. Burglengenfeld, sowie Freistaat Bayern, lastenfrei
Bauplanungsrecht:	Im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt

Umgebungsbebauung:	Gewerbe, Dienstleistung und Wohnbebauung; in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Parkhauses
Infrastruktur:	Erreichbarkeit für Individualverkehr über anliegende Staatstraße sowie ÖPNV über Busanbindung in unmittelbarer Nähe
Bauweise:	Massiv, teilweise unterkellert
Baujahr:	ca. 1900, Erweiterungen ca. 1929 – 1932, Modernisierung 1960
Art des Gebäudes:	zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden
Dachform:	Walmdach mit Dachgauben (8 kleine - und 1 große Schleppegauben)
Dacheindeckung:	Tonziegel auf Lattung
Abmessungen:	Länge: 20,07 m;            Breite: 10,08 m Traufe: 6,16m            First: 12,56 m Wohn-/Nutzfläche: 515,51 m <sup>2</sup> ;    KG: 67,84 m <sup>2</sup> f Überbaute Fläche: 251,46 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung:	KG 1: Treppenabgang, Flur, 1 Kellerraum, Heizung KG 2: Treppenabgang, 1 Kellerraum EG: Windfang, Diele, Flur, 18 Räume, Toilettenvorraum, 2 WC OG: Treppenaufgang, 2 Flure, 8 Räume, 2 Zimmer mit WC DG: Treppenaufgang, 2 Flure, 11 Räume, 1 Zimmer mit WC
Heizung:	Buderus Zentralheizung; Konvektoren mit Thermostatventilen Scheitholzofen
Energieausweis:	Energieausweis kann vorgelegt werden.
Mängel/Schäden:	baualtersbedingter Sanierungs- und Renovierungsstau:  Außenwände: Unterhaltungsrückstau bei Anstrichen Innenwände: Unterhaltungsrückstau bei Anstrichen tlw. Feuchte- und Putzschäden durch Abbau von Möbeln Decken: Unterhaltungsrückstau bei Anstrichen Böden: Schäden durch Ausbau von Möbeln Dach: Feuchtigkeitsschäden erkennbar am Dachgebälk, Kamin stark versottet

#### **Berechnung der Wohn-/Nutzflächen**

Überbaute Fläche:	251,46 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	2.429,34 m <sup>3</sup> (gesamt)
Nutz-/Wohnflächen:	EG: 182,82 m <sup>2</sup>
	OG: 196,02 m <sup>2</sup>
	DG: 136,67 m <sup>2</sup>
	Gesamt: 515,51 m <sup>2</sup>
	Keller: 67,84 m <sup>2</sup>

**Lagebeschreibung:**

Unmittelbar angrenzend an den Stadtkern der Stadt Burglengenfeld und Geschäfte des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld. Großflächiger Einzelhandel (Naabtalcenter) in 1-2 km erreichbar. Kindergärten und -krippen in fußläufiger Erreichbarkeit. Grund- und Mittelschule in ca. 1,5 km, staatliche Realschule in ca. 100 m und Gymnasium in ca. 2 km Entfernung. Allgemein- und Fachärzte befinden sich im Stadtgebiet und außerdem ein Krankenhaus (Asklepios Klinik) in ca. 1,2 km Entfernung.

**Gebäudebeschreibung:**

Das geschichtsträchtige Gebäude (ehem. Kloster) wurde bis vor Kurzem als Zahnarztpraxis und Wohnung genutzt. Nach Aufgabe der Praxis wurden die Mietverträge gekündigt, so dass durch den Leerstand das Objekt nun verkauft werden soll.

Das Haus kann ebenerdig und somit barrierefrei im rückwärtigen Teil sowie über eine Stufe im vorderen Teil betreten werden. Die Räume im Ober- und Dachgeschoss sind über ein Treppenhaus jeweils erreichbar. Das zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus steht direkt vor einem vorbeiführenden Gehweg an der Hauptstraße (Staatsstraße), die durch Burglengenfeld führt, abgetrennt durch eine ca. 2 m breite städtische Grünanlage.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze ein eingegrünter Gartenbereich und Flächen für Stellplätze.

**Verkehrswert laut Gutachten: 434.000,00 Euro**

Neben dem gebotenen Kaufpreis ist auch die geplante Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses (Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel, Praxis, ...) ein Entscheidungskriterium. Das Gebäude sollte zudem in der äußerlichen Gestalt erhalten bleiben und nicht abgerissen werden.

Alle mit der Angebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, etc.) trägt der Käufer.

Die Veräußerung des Objektes erfolgt direkt durch die Almosenstiftung ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Verwendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte der Verkauf aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens der Almosenstiftung als Verkäufer daher keine Maklerprovision zu entrichten.

**Allgemeine Informationen der Almosenstiftung zur Ausschreibung des Immobilienverkaufs:**

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Angebot ab und stellen dar, welche Nutzung das Wohn- und Geschäftshaus im EG/OG/DG nach dem Erwerb erhalten soll.

Ihr Kaufpreisangebot einschließlich der Konzeptplanung richten Sie bitte in einem Ihrem Anschreiben gesondert beigefügten verschlossenen Umschlag, beschriftet mit

**Angebot und Konzeptplanung für Wohn- und Geschäftshaus,  
Regensburger Str. 2, 93133 Burglengenfeld**

**bis spätestens zum 26. Mai 2023 an die**

**Stadt Burglengenfeld, Almosenstiftung, Marktplatz 2-6, 93133 Burglengenfeld.**

Einsicht in Verkehrswertgutachten und Besichtigung des Gebäudes jederzeit nach Terminvereinbarung unter Tel. 09471/7018 - 28 oder 30 möglich.

Mit der Abgabe eines Angebotes erklären Sie, dass Sie mit dem Inhalt dieser allgemeinen Informationen ausdrücklich einverstanden sind und Sie vom Inhalt dieses Exposés Kenntnis genommen haben.

Weiterhin behält sich die Almosenstiftung vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebot zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Almosenstiftung abgeleitet werden.

Burglengenfeld, den 19.04.2023

---

1. Bürgermeister Thomas Gesche