



## 82538 Geretsried

Moderne Lager- und Produktionsflächen in Geretsried-Süd – flexibel teilbar & schnell nutzbar / A95



**12.690 €**

Kaltmiete

**1620 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3097 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	1.620 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	1.325 m <sup>2</sup>
Bürofläche	84,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.097 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	1,62 Tausend

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	12.690 €
Kaltmiete	12.690 €
Warmmiete	13.490 €
Nebenkosten	800 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	800 €
Gesamtbelastung brutto	13.490 €
Summe Miete netto	12.690 €
Mietpreis / qm	7,83 €
Aussen-Courtage	45.303,30
Courtage-Hinweis	Provision für
Kaution	48.159 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.09.2023
Baujahr (Haus)	1979
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	36.00
Wärmewert	74.50
Gebäudeart	Nichtwohng Gebä
Energieverbrauchskennwert	146.70

## Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

#### Allgemeine Merkmale:

- Industriehalle in begehrter Lage von Geretsried im Süden von München
- Lager- und Produktion
- Baujahr 1979
- Sehr gepflegter Objektzustand
- Verfügbar ab Sommer / Herbst 2026
- Vielfältige Nutzungsoptionen
- Mietdauer kann individuell verhandelt werden
- Aufteilung bzw. gesonderte Anmietung der drei Hallen ist möglich
- Zwei Zufahrten auf das Grundstück

#### Heizung:

- ENEC Verbrauchsausweis liegt vor
- Gas-Heizung

#### Ausstattung:

- Bodenbelag aus Beton
- Büro / Aufenthaltsraum / Toiletten
- Rundum Industrie-Tageslichtfenster
- Rampe mit Andienung und Überdachung ca. 90 m<sup>2</sup>
- Überdachter Lagerplatz ca. 120 m<sup>2</sup>
- Deckenhöhe in den Hallen und Außenlagerflächen bis Unterkante Binder ca. 400 cm
- Zwei Rolltore, teilweise Schnelltor (Halle 1 und Halle 3)
- Parkplätze auf dem Grundstück

#### Die Flächen im Einzelnen:

- Lager und Produktionsfläche = ca. 1.325 m<sup>2</sup>
- Büro / Küche / Aufenthaltsraum / Toiletten = ca. 84,5 m<sup>2</sup>
- Überdachte Rampe und überdachter Lagerplatz = ca. 210 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche = ca. 1.619,5 m<sup>2</sup>

#### Die Konditionen im Einzelnen:

- Monatliche Nettomiete = 12.690,00 Euro
- Zzgl. 19% MwSt. = 2.411,10 Euro
- Monatliche Bruttomiete = 15.101,10 Euro
- Monatliche Nebenkosten Netto = 800,00 Euro
- Zzgl. 19% MwSt. = 152,00 Euro
- Monatliche Nebenkosten Brutto = 952,00 Euro
- Gesamtmiete Brutto inkl. Nebenkosten und 19% Mehrwertsteuer = 16.053,00 Euro
- Kautions = 48.159,00
- Provision für Mieter = 45.303,30 Euro



## Beschreibung

Moderne Lager- und Produktionsflächen im Gewerbegebiet Geretsried-Süd

In begehrter Gewerbelage von Geretsried-Süd, im wirtschaftsstarken Süden Münchens, steht diese sehr gepflegte Industriehalle zur Anmietung.

Das Objekt eignet sich ideal für Lager- und Produktionsbetriebe und überzeugt durch eine funktionale Flächenaufteilung, gute Andienungsmöglichkeiten sowie vielseitige Nutzungsoptionen.

Die Verfügbarkeit ist ab Sommer/Herbst 2026 vorgesehen; die Mietdauer kann individuell verhandelt werden. Eine Aufteilung bzw. gesonderte Anmietung der drei Hallen ist grundsätzlich möglich. Zwei Zufahrten auf das ca. 3.097 m<sup>2</sup> große Grundstück erleichtern die An- und Ablieferung sowie die interne Logistik.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.619,5 m<sup>2</sup> und gliedert sich in ca. 1.325 m<sup>2</sup> Lager- und Produktionsfläche, ca. 84,5 m<sup>2</sup> Büro-/Sozialflächen (Büro, Küche/Aufenthaltsraum, Toiletten) sowie ca. 210 m<sup>2</sup> überdachte Außenflächen (Rampe und überdachter Lagerplatz).

Die Hallen sind mit robustem Betonboden ausgestattet und verfügen über umlaufende Industrie-Tageslichtfenster, die für angenehme Lichtverhältnisse sorgen. Die Deckenhöhe beträgt bis Unterkante Binder (Querträger) ca. 4,00 m. Für eine effiziente Warenanlieferung stehen eine überdachte Rampe mit Andienung (ca. 90 m<sup>2</sup>) sowie ein weiterer überdachter Lagerbereich (ca. 120 m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Zwei Rolltore, teilweise als Schnelltor ausgeführt (Halle 1 und Halle 3), unterstützen zügige Be- und Entladeprozesse. Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Beheizt wird die Liegenschaft über eine Gas-Heizung. Ein ENEC-Verbrauchsausweis liegt vor; der Endenergieverbrauch beträgt 146,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Die Lage im Gewerbegebiet Geretsried-Süd bietet eine sehr gute Erreichbarkeit: Die Fahrzeit zur Autobahn A95 (München-Garmisch) beträgt ca. 15 Minuten, der Flughafen ist in etwa 60 Minuten (ca. 77 km) erreichbar. München liegt rund 45 km entfernt.

## Lage

Lage:

- Die Industriehalle befindet sich im Gewerbegebiet Geretsried-Süd
- Bushaltestelle, fußläufig in ca. 5 Minuten / Verbindung zur S-Bahnlinie S7 Wolfratshausen
- Fahrzeit zur nächsten BAB (A95 München-Garmisch) ca. 15 Minuten
- Fahrzeit zum nächsten Flughafen: ca. 60 Minuten / ca. 77 km
- Entfernung nach München ca. 45 km.
- Nahversorgung für Brotzeit in unmittelbarer Nähe (ca. 1 Min.)

Die Industriehalle befindet sich im Gewerbegebiet Geretsried-Süd, einem etablierten Standort für Gewerbe, Produktion und Logistik. Durch die gute verkehrliche Anbindung ist das Objekt sowohl für den regionalen als auch überregionalen Waren- und Personenverkehr attraktiv. Eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an die S-Bahnlinie S7 in Wolfratshausen. Die nächstgelegene Autobahn A95 München-Garmisch ist in rund 15 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München sowie in die Alpenregion.

Die Landeshauptstadt München liegt in einer Entfernung von etwa 45 Kilometern. Auch der nächste Flughafen ist in rund 60 Minuten erreichbar. Für die tägliche Versorgung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für die Brotzeit in unmittelbarer Umgebung. Insgesamt bietet der Standort eine funktionale und gut angebundene Lage für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen.





















