

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Bad Griesbach

Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus direkt am Stadtplatz in Bad Griesbach – 5,5 % BMR



Objekt-Nr. OM-414634

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **920.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Schleburg

94086 Bad Griesbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	465,00 m²	Gewerbefläche	643,00 m²
Etagen	3	Gesamtfläche	738,00 m²
Wohnfläche	95,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	50.600
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	18,00
Modernisierung Jahr	2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Bestlage am Stadtplatz von Bad Griesbach im Rottal.

Die Immobilie ist Teil eines historisch geprägten Ensembles und verbindet eine stabile Bestandsvermietung mit umfangreichen Modernisierungen der letzten Jahre.

Das Objekt verfügt über einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Lagerflächen, Büro, Wohnen und einer etablierten Arztpraxis. Mehrere separate Zugänge, klar getrennte Erschließungen sowie ein Personenaufzug ermöglichen eine flexible Nutzung und gewährleisten eine nachhaltige Kapitalanlage mit gesichertem Cashflow.

Die ehemalige Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss wurde 2024/2025 inklusive des Treppenhauses umfassend modernisiert und neu strukturiert. Im vorderen, zum Stadtplatz orientierten Bereich befinden sich eine Fahrschule sowie eine kleine Einzelhandelsfläche. Der rückwärtige Bereich des Erdgeschosses wird in Verbindung mit dem Untergeschoss als großzügige Lagerfläche genutzt; Personalräume, Teeküche und WCs befinden sich im Untergeschoss.

Im Zuge der Neuaufteilung wurde das Treppenhaus vollständig erneuert, um zeitgemäße Fluchtwege sowie einen hellen, repräsentativen Eingangsbereich zu schaffen.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine langfristig vermietete Wohnung mit Indexmietvertrag sowie eine kleine Büroeinheit.

Das zweite Obergeschoss ist an eine etablierte Arztpraxis vermietet, deren Flächen 2025 zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet wurden.

Das Dachgeschoss umfasst Speicher- und Lagerflächen sowie den Technikraum des Aufzugs und bietet – vorbehaltlich der Genehmigungslage – weitere Nutzungsperspektiven.

Ensembleschutz:

Für die Straßenfassade zum Stadtplatz besteht Ensembleschutz. Dieser beschränkt sich ausschließlich auf die äußere Fassadenansicht. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal; Innenräume, Grundrisse und technische Anlagen können – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – flexibel angepasst, modernisiert oder umgenutzt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

AT Asset Management GmbH

Tel.: 08031 21 74 44

Schönfeldstr. 17 | 83022 Rosenheim

Geschäftsführer: Andreas Mitterer | Thomas Schleburg

Registergericht Traunstein | HRB 31687

Lage

Bad Griesbach im Rottal ist ein staatlich anerkannter Kurort im niederbayerischen Landkreis Passau und Teil des bekannten Bäderdreiecks Bad Griesbach – Bad Birnbach – Bad Füssing. Mit rund 9.000 Einwohnern verfügt der Standort über eine stabile kommunale Struktur und

eine überregional bedeutende Gesundheits- und Tourismuswirtschaft mit ganzjähriger Nachfrage.

Der Kur- und Wellnesstourismus sowie die Einbindung in eine der größten zusammenhängenden Golfregionen Europas sorgen für eine kontinuierlich hohe Besucherfrequenz und ein kaufkräftiges Publikum. Diese Rahmenbedingungen stärken nachhaltig den lokalen Einzelhandel sowie dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Der Stadtplatz bildet das wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum von Bad Griesbach. Gastronomie, Einzelhandel, medizinische Versorgung und Dienstleistungen sind fußläufig erreichbar; regelmäßige Veranstaltungen und Märkte sichern eine dauerhaft hohe Aufenthaltsqualität. Die verkehrsgünstige Anbindung an Passau, Vilshofen und die regionalen Verkehrsachsen unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Gewerbemieter und langfristig orientierte Investoren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Stadtplatz Panorama



Fahrerschule EG

Exposé - Galerie



Fahrschule EG



Fahrschule EG

Exposé - Galerie



Fahrschule EG



Fahrschule EG

Exposé - Galerie



Fahrschule EG / Sanitäranlagen



Lagerfläche EG

Exposé - Galerie



Lagerfläche UG



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG / Küche



Wohnung 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG / WZ



Wohnung 1. OG / Bad II



Praxis Hausarzt 2. OG

Exposé - Galerie



Praxis Hausarzt 2. OG



Praxis Hausarzt 2. OG

Exposé - Galerie



Praxis Hausarzt 2. OG



Dachboden

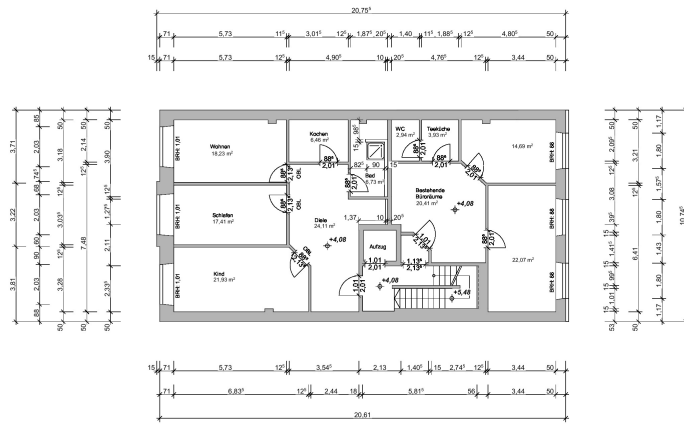


Luftaufnahme Stadtplatz

[illegible]

Exposé - Grundrisse

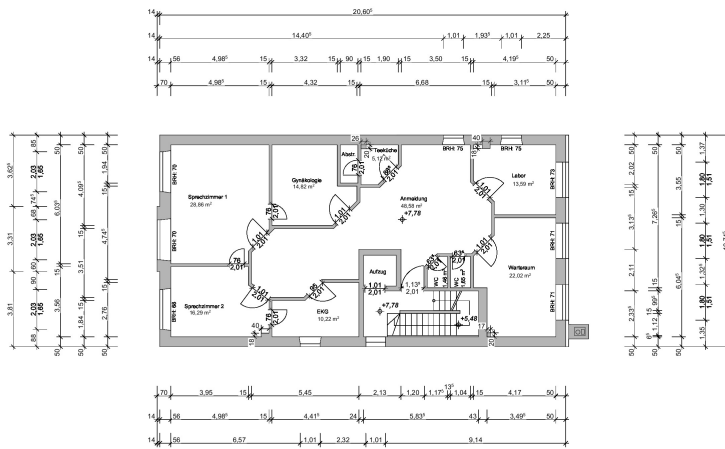
Hinweis:
Darstellung ohne Brandschutzanforderungen!



Planungsphase:	BESTANDSPLANUNG	
Bauort:	Flur-Nr. 146, Gemarkung Griesbach Stadtplatz 11 94096 Bad Griesbach i. Rottal	
Bauherr:	AT Asset Management GmbH Schönfeldstraße 17 85022 Rosenheim E-Mail: info@at-asset-management.de	Unterschrift:
Planverfasser:	 Architekt BYAK Dipl.-Ing. (Univ.) Tel.: 0 89 321 92 22-23 An-Marketing-GfP Fax: 0 89 321 92 33 41 D-64086 Bad Griesbach Mobil: 0 152 90 57 7 99 markus.glenz@vodafone.de	Unterschrift:
Maßstab:	Plannummer: 1:100 233-BE-03	Datum: 10.10.2023
Zeichnung:	Grundriss 1. OG	Index:

Exposé - Grundrisse

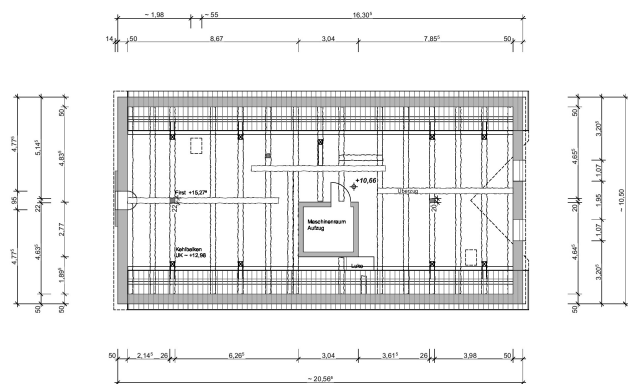
Hinweis:
Darstellung ohne Brandschutzanforderungen!

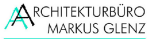


Planungsphase:	BESTANDSPLANUNG	
Bauort:	Flur-Nr. 146, Gemarkung Griesbach Stadtplatz 11 94096 Bad Griesbach i. Rottal	
Bauherr:	AT Asset Management GmbH Schönfeldstraße 17 85022 Rosenheim E-Mail: info@at-asset-management.de	Unterschrift:
Planverfasser:	 Architekt BYAK Dipl.-Ing. (Univ.) Tel.: 0 89 321 92 22-23 An-Marketing-GfP Fax: 0 89 321 92 33 41 0 64086 Bad Griesbach Mobil: 0 150 90 57 799 markus.glenz@t-online.de	Unterschrift:
Maßstab:	Plannummer: 233-BE-04	Datum: 10.10.2023
Zeichnung:	Grundriss 2. OG	Index:

Exposé - Grundrisse

Hinweis:
Darstellung ohne Brandschutzanforderungen!



Planungsphase:	BESTANDSPLANUNG	
Bauort:	Flur-Nr. 146, Gemarkung Griesbach Stadtplatz 11 94096 Bad Griesbach i. Rottal	
Bauherr:	AT Asset Management GmbH Schönfeldstraße 17 83022 Rosenheim E-Mail: info@at-asset-management.de	Unterschrift:
Planverfasser:	 Architekt BYAK Dipl.-Ing. (Univ.) Tel.: 0 89 321 92 22-23 An Holtermannstr. 11 Fax: 0 89 321 92 33 41 D-64086 Bad Griesbach Mobil: 0 152 90 57 799 markus.glenz@t-online.de	Unterschrift:
Maßstab: 1:100	Plannummer: 233-BE-05	Datum: 10.10.2023
Zeichnung:	Grundriss DG	Index: