

# Exposé

## Ladenlokal in Rottenburg

**Top Gewerbefläche in Rottenburg - ca 100 qm,  
Laderampe, Parkplätze, saniert**



KI generiert

Objekt-Nr. OM-419478

### Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Marius Credé  
Mobil: 0171 4920543

Max-von-Müller Strasse  
84056 Rottenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1907	Gesamtfläche	120,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Holzpellets	Verkaufsfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	4
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gewerbeimmobilie in Rottenburg an der Laaber, Max-von-Müller Strasse – Provisionsfrei!

### Objektübersicht

- Objekttyp: Gewerbefläche (z. B. geeignet für Café, Boutique, Weinlokal, Praxis oder Anwaltskanzlei)
- Adresse: Max-von-Müller Strasse in 84056 Rottenburg
- Nutzfläche: Ca. 100 m<sup>2</sup> plus zusätzlicher Lagerraum
- Zustand: Vollständige Sanierung und Renovierung des Innenbereichs bis Herbst/Ende 2026
- Verfügbarkeit: Ab Herbst/Ende 2026, Anpassungen nach Mieterwunsch möglich
- Mietpreis: Auf Anfrage (individuell verhandelbar, abhängig von Ausbau und Nutzung)
- Nebenkosten: Auf Anfrage

## Ausstattung

### Objektbeschreibung

Das Objekt wird aktuell umfassend saniert und innen vollständig renoviert inkl. neuer Heizungsanlage – Fertigstellung voraussichtlich Herbst 2026. Derzeit handelt es sich um eine flexible Gewerbeeinheit, die nach Absprache mit dem zukünftigen Mieter individuell hergerichtet werden kann. Mögliche Nutzungen umfassen:

- Café oder Rösterei
- Boutique oder Einzelhandel
- Weinlokal oder Gastronomie
- Medizinische Praxis
- Anwaltskanzlei oder Büro
- Andere gewerbliche Konzepte auf Anfrage

Die Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> umfasst einen großzügigen Hauptbereich, der vielseitig gestaltet werden kann, ergänzt durch Lagerflächen für Lagerung und Logistik. Die überdachte Rampe ermöglicht eine bequeme Anlieferung und Beladung, was besonders für Gastronomie oder Handel von Vorteil ist.

### Grundriss und Raumaufteilung (basierend auf dem Entwurfsplan)

Der beigefügte Grundriss (Entwurf V1 für eine Kaffeerösterei) dient als Orientierung und kann angepasst werden. Die aktuelle Planung umfasst:

- Zufahrt und Anlieferung: Überdachte Rampe für einfache Logistik.
- Haupträume:
- Gastronomie- oder Verkaufsbereich: Ca. 14,58 m<sup>2</sup> (erweiterbar).
- Aufenthaltsraum/Verkauf: Ca. 41,11 m<sup>2</sup>, ideal für Sitzbereiche oder Kundenempfang.
- Rösterei oder Produktionsraum: Ca. 13,03 m<sup>2</sup>.
- Probieraum: Für Tastings oder Beratungen.
- Nebenräume:

- Warenlager: Zusätzlicher Stauraum.
- Zollager: Ca. 7,88 m<sup>2</sup>.
- Sanitäranlagen: Separate WC-Bereiche (Für Mitarbeiter und Kunden mit Flächen von ca. 1,22 m<sup>2</sup> bis 3,05 m<sup>2</sup>).
- Außenbereich: 4 Parkplätze, Laderampe, ausreichend große Zufahrt

Der Plan zeigt eine effiziente Aufteilung mit Fokus auf Funktionalität und Kundenkomfort. Anpassungen sind nach Mieterwunsch möglich.

#### Ausstattung und Sanierung

- Sanierungsmaßnahmen: Komplette Innenrenovierung inklusive Böden, Wände, Decken, Elektrik, Heizung und Sanitär. Der Charme des alten Gebäudes soll aber erhalten bleiben: Hohe Decken, Echtholz Fischgrätenboden, ...
- Zusatzausstattung: Überdachte Laderampe, exklusive Parkplätze, gute Beleuchtung.
- Energieausweis: Wird nach Sanierung erstellt (voraussichtlich energieeffizient).

#### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## **Sonstiges**

#### Sonstiges

- Mietvertrag: Langfristige Miete möglich, Indexmiete oder fester Preis auf Anfrage.
- Besichtigung: Nach Vereinbarung möglich, auch virtuell.
- Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.
- Hinweis zu den Bildern: Da das Objekt noch saniert wird, gibt es keine aktuellen Bilder. Die Bilder sind teilweise KI generiert und spiegeln nicht den aktuellen Zustand wieder. Die Einheit kann nach Ihren Wünschen noch gestaltet werden. Daher diesen die Bilder nur um einen Eindruck zu gewinnen, was möglich ist
- Das Objekt wird Provisionsfrei angeboten! Dh es fällt keine Provision für den Mieter an.

## **Lage**

#### Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einer erstklassigen Lage direkt an der Hauptstraße in Rottenburg. Diese Position gewährleistet eine hohe Sichtbarkeit und starken Passantenverkehr, ideal für gewerbliche Nutzungen.

- Direkte Nachbarschaft: Ein Spielplatz liegt unmittelbar daneben, was für familienfreundliche Konzepte (z. B. Café oder Boutique) attraktiv ist. Der Busbahnhof befindet sich direkt gegenüber, was eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet.
- Erreichbarkeit: Optimale Zufahrt mit überdachter Rampe für Lieferungen. Es stehen 4 exklusive Kunden-Parkplätze zur Verfügung, die sich direkt am Objekt befinden.
- Umfeld: Ruhige, aber zentrale Lage in einer wachsenden Gemeinde mit guter Infrastruktur. Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen macht die Location besonders ansprechend für lokale Kundschaft.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Aktuelle Sanierung



Fassade Beispiel 1

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Fassade Beispiel 2

# Exposé - Grundrisse

