

Exposé

Bürohaus in Frasdorf

Gewerbeimmobilie mit Wohnoption - 560m² Raum für Visionen zwischen München & Salzburg



Objekt-Nr. OM-430946

Bürohaus

Verkauf: **790.000 €**

83112 Frasdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Büro-/Praxisfläche	400,00 m ²
Etagen	3	Gesamtfläche	560,00 m ²
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	10
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Raum für Konzepte. Raum für Wachstum. Raum für neue Wege

Diese außergewöhnliche Immobilie in 83112 Frasdorf verbindet ca. 400 m² Gewerbefläche davon ca. 140 m² Wohn-/ Bürofläche (als Wohnung oder Büro nutzbar) mit weiteren ca. 90 m² Lagerfläche im Keller (mit Palettenaufzug) und 70 m² Gemeinschaftsfläche – auf einem Erbpacht-Grundstück mit rund 1.528 m² und großzügiger Parkfläche für Fuhrpark und Kunden. Es handelt sich um ein vertraglich besonders abgesichertes Erbbaurecht mit 100 % Verkehrswert-Entschädigungsregelung (siehe Anlage Details Erbpacht).

Ob Coworking-Space oder Business-Hub, Atelier- oder Praxisgemeinschaft, Bürostandort, Seminar- und Schulungszentrum, Ladengeschäft, Showroom oder Konzeptstore, Gastronomie (insbesondere Café empfehlenswert aufgrund einer Bedarfsanalyse), Dienstleistungszentrum oder Kombination aus Gewerbe und privatem Wohnen – hier sind unterschiedlichste Nutzungsszenarien denkbar.

Die Immobilie kann sowohl gemischt genutzt als auch vollständig gewerblich betrieben werden.

Die Gewerbeflächen verteilen sich über mehrere Ebenen und bieten dadurch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten:

- Großzügige, helle Räume
- Küche im Erdgeschoss
- Ausschankgenehmigung vorhanden
- kühler Lagerkeller mit Lastenaufzug ins Erdgeschoss
- Alarmanlage & vernetzte Rauchmelder
- großer Bereich überdacht mit Allwettersegel

Das Objekt befindet sich in einem Gewerbegebiet, das aus Erbpachtgrundstücken besteht. Die bestehende Wohnfläche eignet sich ideal als Betriebsleiterwohnung – oder alternativ als zusätzliche Büro-, Praxis- oder Besprechungsräume.

Ausstattung

Das Gebäude überzeugt durch bewusst gewählte, hochwertige Materialien:

- Teilweise Holzständerbau aus heimischer Tanne
- Teilweise Lehmputz für gesundes Raumklima
- Naturbelassene Holzböden
- Hochwertige Granitfliesen im Obergeschoss
- Fußboden- und Wandheizung im Erdgeschoss
- Bewusst gewählt Heizkörper im Obergeschoß
- Effiziente Zentralheizung mit Holzpellets (Neu in 2022)
- Nordseite massiv als Rückendeckung

Die Kombination aus nachhaltiger Bauweise und durchdachter Technik schafft eine ruhige, wertige Arbeitsatmosphäre.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Für wen ist diese Immobilie ideal?

Als Investitionsobjekt zur Umsetzung eines gewerblichen Konzeptes als auch als

Unternehmer:innen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten

Konzepte mit mehreren Parteien (z. B. Coworking oder Praxisgemeinschaft)

Kreative oder beratende Berufe

Gastronomische oder veranstaltungsbezogene Nutzung

Investoren mit Entwicklungsidee

Online-Besichtigungen nach Absprache möglich.

Lage

Standortvorteil Frasdorf – direkt an der A8

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an die Autobahn A8 (München–Salzburg).

Rosenheim ca. 20 km

München ca. 78 km

Salzburg ca. 63 km

Chiemsee & Chiemgauer Alpen in unmittelbarer Nähe

Damit eignet sich der Standort sowohl für regionale als auch überregionale Geschäftstätigkeit – kombiniert mit hoher Lebensqualität durch die Region.

Gerade die Lage auf halber Strecke zwischen München und Salzburg bietet eine attraktiven Standortvorteil für viele, die auf dieser Route häufig unterwegs sind.

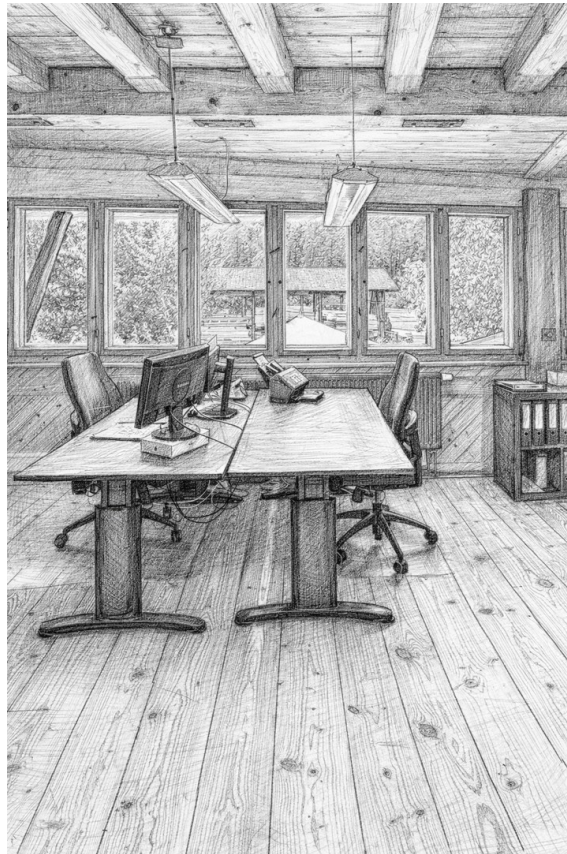
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	5,10 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	150,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



... und nachhaltiges Arbeiten

Exposé - Galerie



Südseite mit Allwetter-Segel



Vogelperspektive

Exposé - Galerie



1.OG - Einzelbüro



1.OG - Büroraum - 80 m2

Exposé - Galerie



Erdgeschoß - 120 m2 Raum



Parkfläche vor dem Haus

Exposé - Galerie



Großer Garten - Ostseite



Erdgeschoß - teilbar

Exposé - Galerie



Große Küche mit Ausschank



DG - hell mit Balkon

Exposé - Galerie



DG - Balkon an der Westseite



1.OG - Whg. oder Büro-Erweit.

Exposé - Galerie



DG - Vollbad



Außenansicht

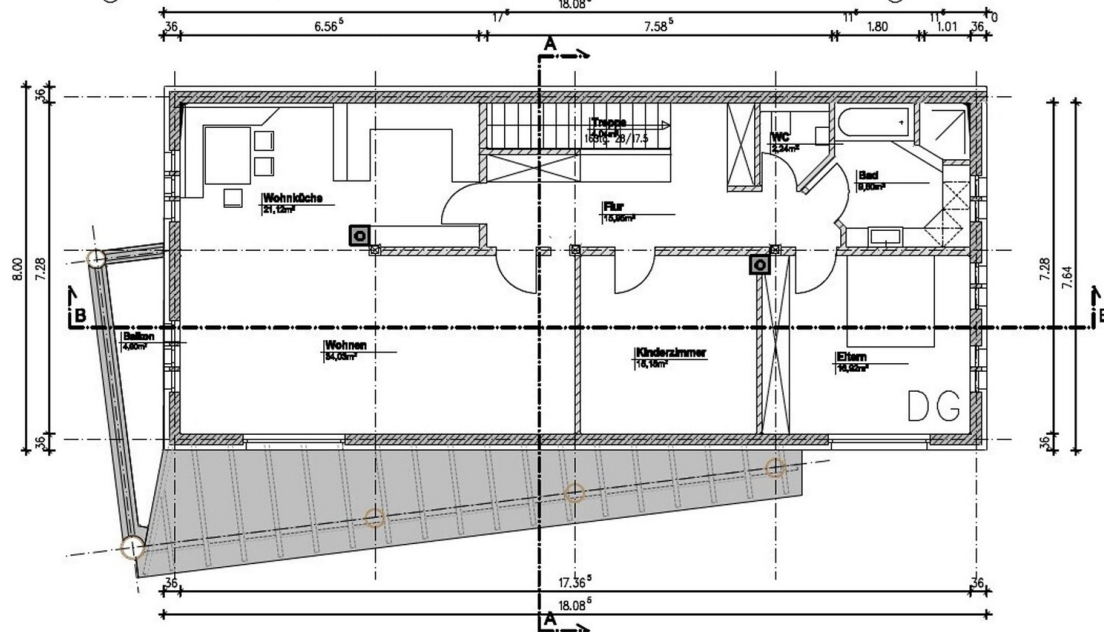
Exposé - Galerie



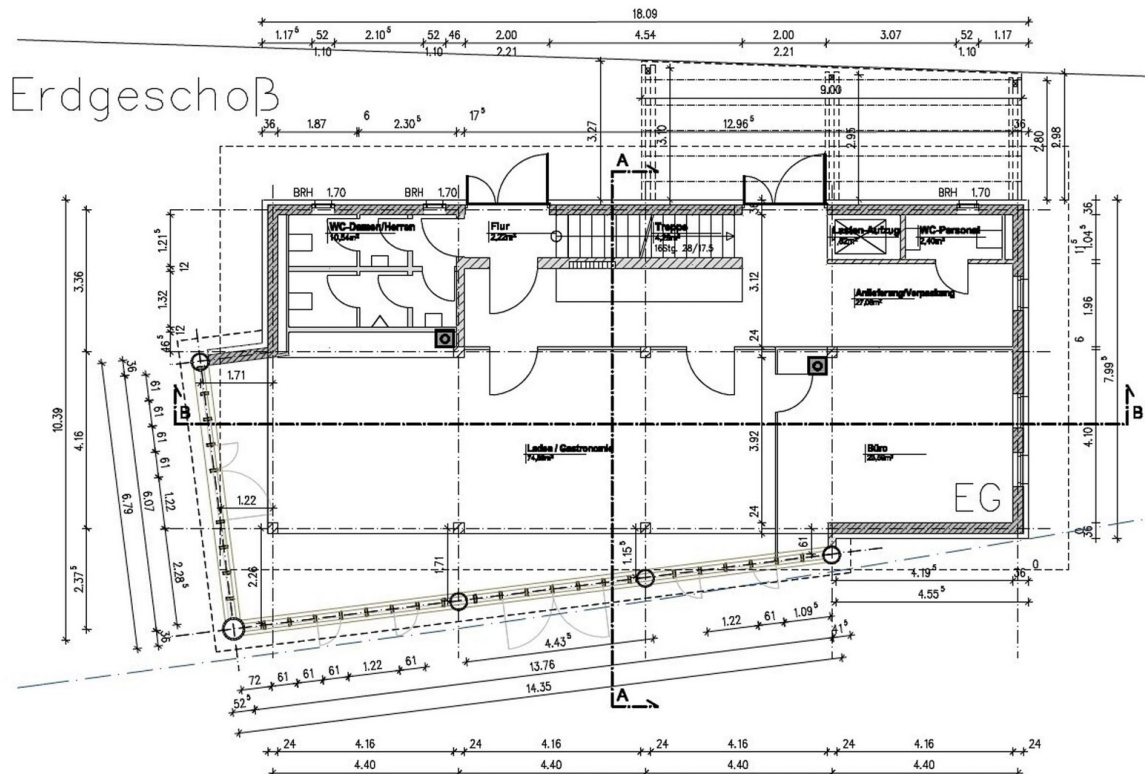
Umgebung

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoß – Betriebsleiterwohnung



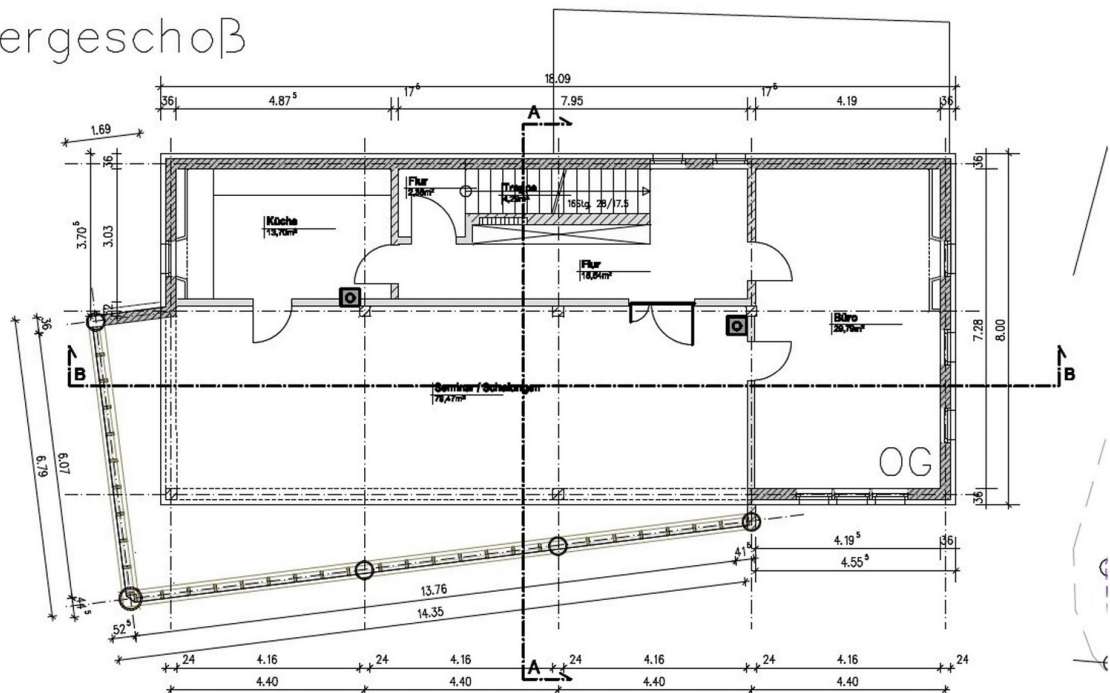
Dachgeschoß



Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse

Obergeschoß



Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Details Erbpacht-Grundstück

Informationsblatt – Erbbaurecht (Erbpacht)

Objekt: Gewerbeimmobilie mit Wohnoption, 83112 Frasdorf

1. Grundsätzliches zum Erbbaurecht

Bei dieser Immobilie erwerben Sie das Gebäude zu 100 % als Eigentum. Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht.

Das bedeutet:

- Sie sind Eigentümer des Hauses.
- Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.
- Das Erbbaurecht ist grundbuchrechtlich gesichert.
- Das Gebäude kann verkauft, vererbt oder belastet werden.

2. Laufzeit des Erbbaurechts

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt laut Vertrag insgesamt 40 Jahre ab Vertragsbeginn (24.11.2008).

Restlaufzeit bis 24.11.2048.

3. Jährlicher Erbbauzins

- Der derzeitige Erbbauzins beträgt 4.290 € pro Jahr.
- Der Erbbauzins ist wertgesichert (Indexanpassung gemäß Verbraucherpreisindex).

4. Verlängerungsmöglichkeit

Nach Ablauf der Laufzeit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Erbbaurecht zu verlängern.

Zudem sieht der Vertrag ein gesetzliches Vorkaufsrecht bzw. Vorrecht auf Erneuerung gemäß § 31 ErbbauRG vor.

5. Sonderregelung im Falle des Heimfalls / Zeitablaufs

Sollte das Erbbaurecht durch Zeitablauf enden oder nicht verlängert werden, ist **der Grundstückseigentümer verpflichtet**, dem Erbbauberechtigten eine **Entschädigung in Höhe von 100 % des Verkehrswertes der Gebäude** und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Vertragsendes zu zahlen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn nach Ablauf der Vertragslaufzeit keine Einigung über die Höhe eines neuen Erbbauzinses erzielt werden kann.

Das bedeutet:

- Das Gebäude fällt nicht entschädigungslos zurück.
- Es erfolgt eine vollständige Wertermittlung.
- Der volle Verkehrswert wird erstattet.
- Ihr Eigentum ist wertmäßig abgesichert.

Die Höhe des Verkehrswerts wird im Zweifel durch ein Gutachten ermittelt.

6. Vorteile des Erbbaurechts in diesem Fall

- Deutlich reduzierter Kaufpreis gegenüber Volleigentum mit Grundstück.
- Planbare jährliche Kosten.
- Grundbuchlich gesicherte Rechtsposition.
- Volle Verkehrswert-Entschädigung bei Vertragsende.
- Flexibilität bei Verkauf oder Belastung.

7. Zusammenfassung

Sie erwerben ein vollwertiges Gebäude mit:

- ✓ **Eigentum am Haus.**
- ✓ **Grundbuchlicher Sicherung.**
- ✓ **Restlaufzeit bis 2048.**
- ✓ **Jährlicher Erbbauzins von 4.290 €.**
- ✓ **100 % Verkehrswert-Absicherung im Falle des Vertragsendes.**