

Exposé

Pension in Waldkraiburg

Gewerbe mit Pension, Gastronomie und 2 Wohnungen in zentraler Lage – vielseitig nutzbar, prov.frei

Wohn- und Geschäftshaus mit Pension und Gastronomieflächen in zentraler Lage

Attraktive Kombination aus Wohnen, Beherbergung und Gastronomie mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten

in 84478 Waldkraiburg / Oberbayern
Grundstück: Ca. 1.867 m²
Gesamtnutzfläche: Ca. 1.370 m²
Stellplätze: Ca. 24 (inkl. 2 Garagen)
Energieeffizienzklasse: B
Baujahr: Ca. 1940 (umfassender Umbau und Modernisierung 1995)

VERKAUFS-
EXPOSÉ

Kaufpreis: 2.900.000 € VB
provisionsfreier Verkauf



Objekt-Nr. OM-446061

Pension

Verkauf: **2.900.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Plucinsky

Graslitzer Str. 4
84478 Waldkraiburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1940	Gesamtfläche	1.370,00 m ²
Grundstücksfläche	1.867,00 m ²	Neben-/Lagerfläche	272,00 m ²
Etagen	3	Gastronomiefläche	302,00 m ²
Zimmer	16,00	Garagen	2
Energieträger	Fernwärme	Parkflächen	22
Übernahme	Nach Vereinbarung	Restaurantplätze	340
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung
Badezimmer	18		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

KURZÜBERBLICK

- Wohn- und Geschäftshaus mit gemischter Nutzung
- Pension mit Zimmern und Apartments
- Zwei Wohneinheiten (ca. 103 m² und 109 m²) zur Eigennutzung oder Vermietung
- Zwei separate Gastronomieeinheiten mit Biergarten
- Grundstück ca. 1.867 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 1.370 m²
- 24 Stellplätze (inkl. 2 Garagen)
- Heizung: Fernwärme (Geothermie)
- Provisionsfreier Verkauf
- Kaufpreis: 2.900.000 € VB

Ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in zentraler und gut angebundener Lage von Waldkraiburg. Das Objekt wird aktuell als Pension mit ergänzender Wohnnutzung betrieben und verfügt darüber hinaus über umfangreiche, derzeit nicht genutzte Gastroflächen.

Die Immobilie wurde ursprünglich um ca. 1940 errichtet und in den Folgejahren erweitert sowie modernisiert. Sie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück und eröffnet durch ihre Struktur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Konzepte.

PENSION / APARTMENTS

- 7 Einheiten im 2. OG zwischen ca. 32 m² und 41 m² (ursprünglich 1997 als Apartments mit Küchenzeilen und Balkonen konzipiert)
- Mehrere Pensionszimmer im 1. OG zwischen ca. 12 m² und 24 m²
- teilweise Modernisierung der Sanitärbereiche in 2020

Die bestehenden Einheiten sind sowohl für die Fortführung des Pensionsbetriebs als auch für eine Umnutzung in dauerhafte Wohnvermietung geeignet.

GEWERBEFLÄCHEN - GASTRONOMIE:

Im EG befinden sich zwei voneinander getrennte Gastroeinheiten, die sowohl unabhängig als auch gemeinsam betrieben werden können.

- Ca. 190 m² Gastraumfläche + 164 m² Nebenfl. = Restaurant „HUBERTUSSTUBEN“
- Ca. 112 m² Gastraumfläche + 108 m² Nebenfl. = separates Bar-/Bistro-Konzept "POINT"
- Ca. 100 m² attraktiver Biergarten

Die Ausstattung der „HUBERTUSSTUBEN“ stammt überwiegend aus den späten 1980er Jahren.

Die Flächen wurden über mehrere Jahrzehnte erfolgreich betrieben, was die Eignung des Standorts grundsätzlich unterstreicht.

Je nach Vorhaben bietet sich eine Modernisierung an; alternativ kann der bestehende Stil gezielt in ein individuelles, beispielsweise klassisch-traditionelles oder retro-orientiertes Gastrokonzept integriert werden.

WOHNEINHEITEN

Die beiden Wohnungen werden von den Eigentümern genutzt und eignen sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

- Wohnung, ca. 103 m² (Ausstattungsstandard: 1980er Jahre)
- Wohnung / Büroeinheit, ca. 109 m² (2022 renoviert)

NUTZUNGSPOTENZIAL

Die Immobilie lässt aufgrund ihrer Struktur und Lage verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu.

Für Betreiber:

- Weiterführung und Ausbau des bestehenden Pensionsbetriebs
- evtl. Reaktivierung der Gastronomieflächen, z. B. als Event-Location
- Kombination aus Wohnen und Gewerbe unter einem Dach

Für Investoren / Projektentwickler:

- Umnutzung der Pensions- und Gastronomieflächen in Wohnraum (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
- Entwicklung von Apartments oder Mietwohnungen
- Nutzung der vorhandenen Flächenstruktur für eine flexible Neuausrichtung

Die große Nachfrage nach Wohnraum in Waldkraiburg bildet hierfür eine solide Grundlage.

Ausstattung

MODERNISIERUNGEN (AUSZUG)

- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Erweiterungen und Anpassungen, u. a. Aufstockung und Modernisierung
- Fassadendämmung (1995)
- teilweise modernisierte Bäder in Pensionszimmern (2020)
- Fassadenanstrich (2020)
- Anschluss an Fernwärme-Netz (Geothermie, 2020)
- Renovierung Wohnung / Büroeinheit (2022)
- Erneuerung der Wasseraufbereitung (2025)

Weitere Details auf Anfrage.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

- provisionsfreier Verkauf
- Innenbereich gemäß § 34 BauGB
- Kein Erbbaurecht

BESICHTIGUNG

Sie sind an unserem Objekt interessiert, dann bitten wir um kurze Angaben zur geplanten Nutzung. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und erläutern Ihnen die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Detail.

ALLE ANGABEN ERFOLGEN OHNE GEWÄHR.

Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind die Vereinbarungen im Kaufvertrag. Grundrisse dienen der Orientierung und sind unverbindlich.

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Waldkraiburg, nur ca. 300 m vom Rathaus entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die wirtschaftliche Struktur der Region ist geprägt von Industrie- und Technologieunternehmen. Waldkraiburg - die Stadt im Grünen - mit rund 25.000 Einwohnern liegt in Südostoberbayern und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere über die nahegelegene A94 mit Verbindung nach München und Passau. (8 Fahrminuten entfernt).

Attraktive Lage in der Inn-Salzach-Region mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur - nahe dem Inn mit vielfältigen Rad- und Wanderwegen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	6,60 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	423,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Straßenseite (Süd)

Exposé - Galerie



Pensionszimmer Küche im 2. OG



Attraktiver Biergarten 100 qm

Exposé - Galerie



Biergarten für 70 - 80 Pers.



Biergarten Holzpavillon



Straßenseite (Nord)

Exposé - Galerie



Video-Rundgang

Sehen Sie sich auf youtube das Objekt an!

<https://youtu.be/K1T7mK2x>

Oder QR-Code scannen:



Video-Rundgang QR-Code scannen



Sicht vom Garten (Nordseite)

Exposé - Galerie



Straßenseite (West)



2 Garagen und 22 Parkplätze

Exposé - Galerie



Parkplatz Innenhof Nordseite



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Wohnung / Büro Eingang EG



Wohnung / Büro Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Wohnung / Büro 1. OG Raum 1



Wohnung / Büro 1. OG Raum 2



Teeküche Wohnung / Büro

Exposé - Galerie



WC Vorraum Wohnung / Büro



Dusche Wohnung / Büro

Exposé - Galerie



Zugang zu den Zimmern im 1. OG



Pensionszimmer im 1. OG



Pensionszimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Zugang zu den Zimmern im 2. OG



Pensionszimmer Flur im 2. OG

Exposé - Galerie



Pensionszimmer im 2. OG



Pensionszimmer Küche im 2. OG

Exposé - Galerie



Balkone im 2. OG



Frühstücksraum Restaurant



Gasträume "Hubertusstuben"

Exposé - Galerie



Restaurant "Hubertusstuben"



Wintergarten "Hubertusstuben"

Exposé - Galerie



WC Restaurant "Hubertusstuben"

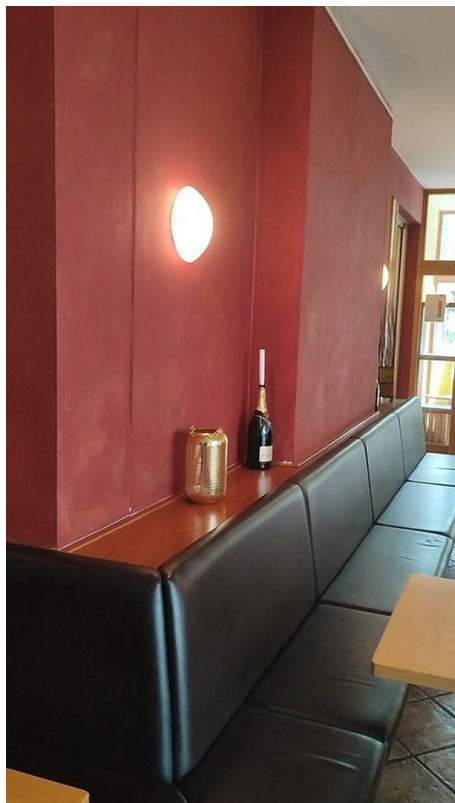


Küche "Hubertusstuben"

Exposé - Galerie



Bar-Bistro "POINT" Eingang



Bar-Bistro "POINT" 1

Exposé - Galerie



Bar-Bistro "POINT" 2

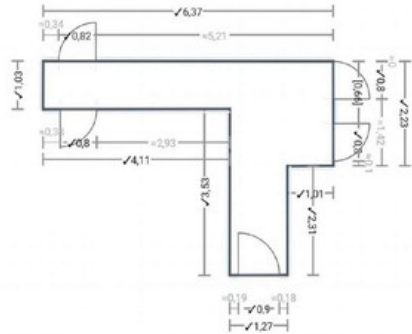


Bar-Bistro "POINT" 3

Exposé - Grundrisse

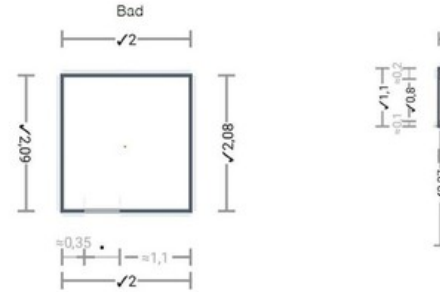
Pensionszimmer im 1. OG über Bar Bistro POINT **Alle folgenden Maße sind Circa-Angaben!**

FLUR



Bodenfläche	[12,176 m²]	Bruttowandfläche	[63,258 m²]
Umfang	[21,84 m]	Nettowandfläche	[54,569 m²]
Höhe	√2,9 m	Volumen	[35,268 m³]

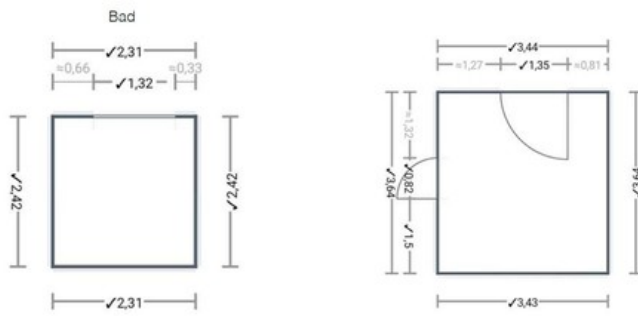
Zimmer im 1. OG über Bar Bistro POINT (13,25 qm) mit Dusche / WC, d



Bodenfläche	√4,175 m²	Bruttowandfläche	√21,329 m²	Bodenfläche	
Umfang	√8,18 m	Nettowandfläche	√20,775 m²	Umfang	
Höhe	√2,61 m	Volumen	√10,894 m³	Höhe	

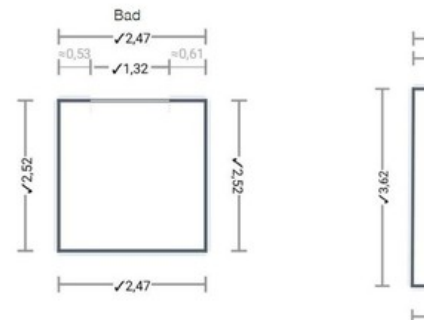
Zimmer im 1. OG über Bar Bistro POINT (18,12 qm) mit Dusche / WC, ohne Küche

SCHLAF 2



Bodenfläche	√5,604 m²	Bruttowandfläche	√23,067 m²	Bodenfläche	√12,518 m²	Bruttowandfläche	√34,802 m²
Umfang	√9,47 m	Nettowandfläche	√21,673 m²	Umfang	√14,16 m	Nettowandfläche	√30,388 m²
Höhe	√2,44 m	Volumen	√13,647 m³	Höhe	√2,46 m	Volumen	√30,769 m³

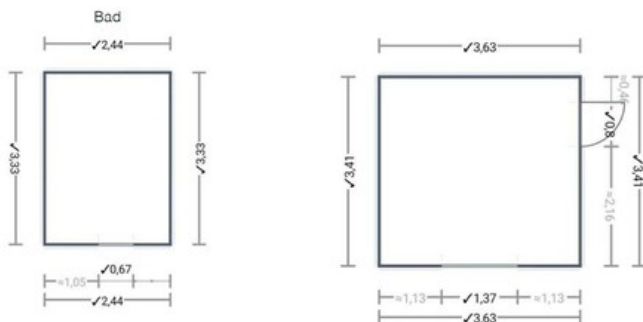
Zimmer im 1. OG über Bar Bistro POINT (17,73 qm) mit Dusche / WC



Bodenfläche	√6,2 m²	Bruttowandfläche	√24,514 m²	Bodenfläche	
Umfang	√9,96 m	Nettowandfläche	√23,128 m²	Umfang	
Höhe	√2,46 m	Volumen	√15,26 m³	Höhe	

Zimmer im 1. OG über Bar Bistro POINT (20,50 qm) mit Dusche / WC, ohne Küche

SCHLAF 4



Bodenfläche	√8,13 m²	Bruttowandfläche	√31,583 m²	Bodenfläche	√12,373 m²	Bruttowandfläche	√36,922 m²
Umfang	√11,54 m	Nettowandfläche	√30,878 m²	Umfang	√14,08 m	Nettowandfläche	√33,864 m²
Höhe	√2,74 m	Volumen	√22,247 m³	Höhe	√2,62 m	Volumen	√32,455 m³

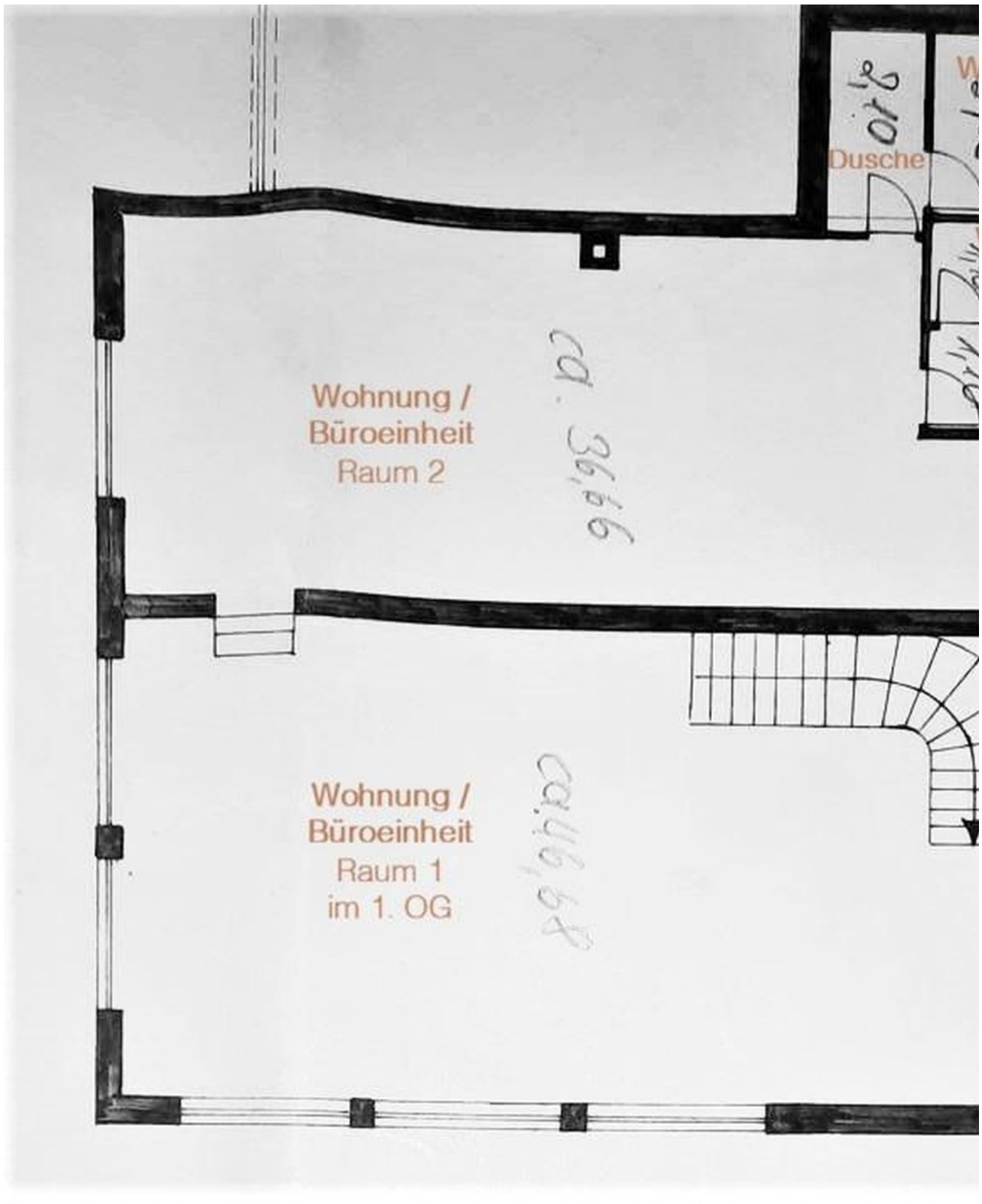
4 Pensionszimmer im 1. OG

Exposé - Grundrisse



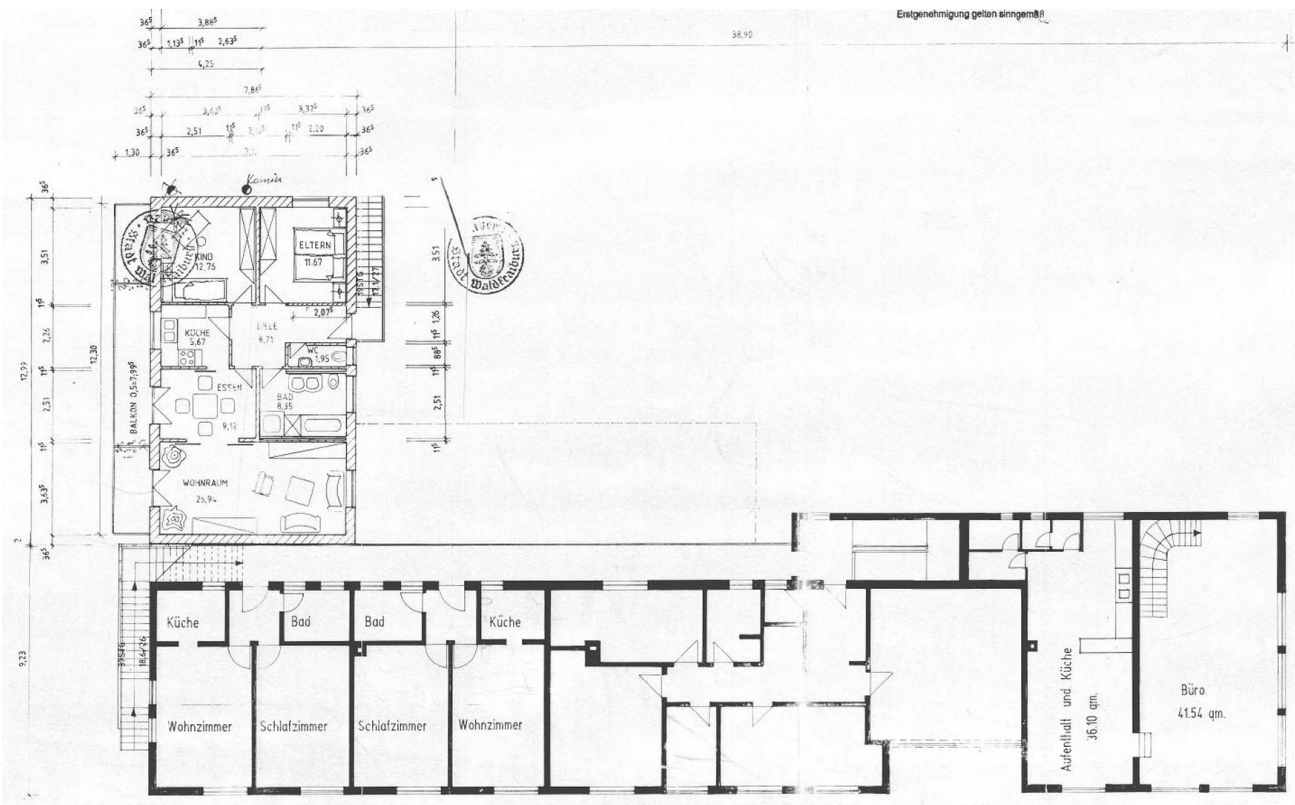
Grundriss Wohnung Büro EG

Exposé - Grundrisse



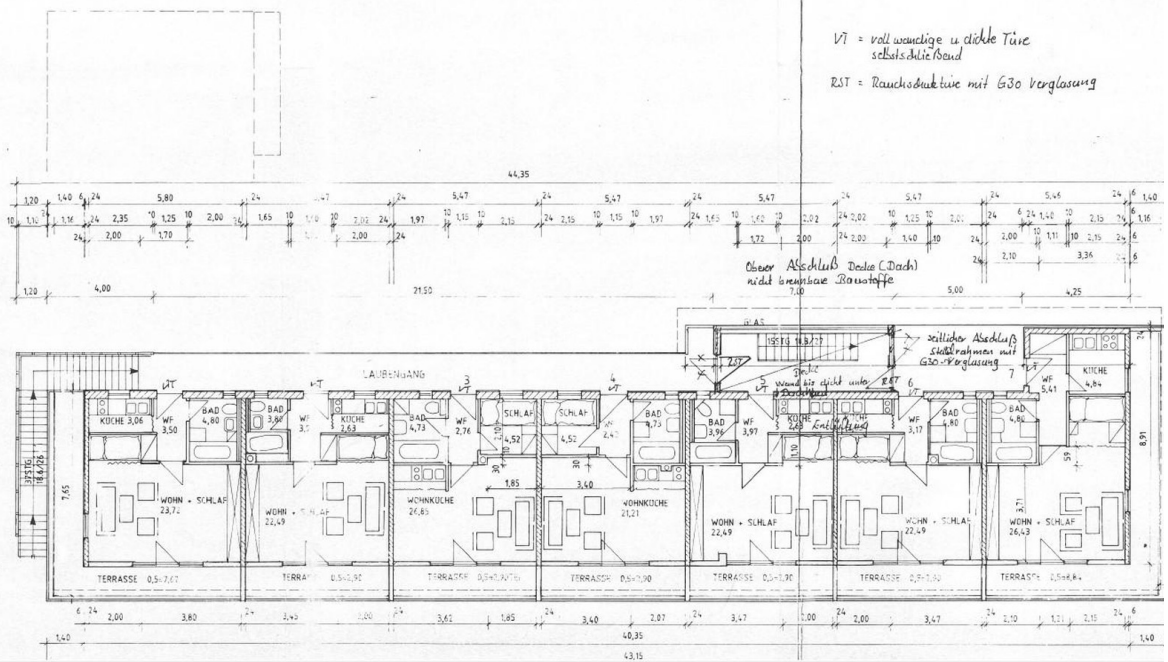
Grundriss Wohnung Büro 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

2.OBERGESCHOSS



Grundriss 2. OG