

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Griesbach

### Wohn und Geschäftshaus Provisionsfrei zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-449278

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Weinfurtnner Anton

Haagstr.34  
94086 Bad Griesbach  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	415,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	15,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1953 errichtete und teilweise modernisierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf

einem ca. 415 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Wohneinheiten mit Größen von etwa 50

m<sup>2</sup>, 53 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind aktuell vermietet und bieten somit eine gesicherte

Einnahmebasis. Eine der Wohnungen verfügt über einen Balkon, eine weitere über eine Garage, was

die Attraktivität für Mieter zusätzlich steigert.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss umfasst ca. 205 m<sup>2</sup> und steht derzeit leer. Sie wurde zuletzt als

Einzelhandelsfläche genutzt, eignet sich jedoch hervorragend für eine Umnutzung, beispielsweise in

Praxisräume, Büros oder ein gastronomisches Konzept wie ein Bistro.

## Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem teils modernisierten, jedoch insgesamt sanierungsbedürftigen

Zustand und bietet damit weiteres Wertsteigerungspotenzial.

- Ölzentralheizung
- Fenster vor ca. 10 Jahren erneuert
- Teilweise modernisierte Wohnungen
- Balkon und Garage vorhanden
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeinheit

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Bad Griesbach im Rottal bietet eine

interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger und Projektentwickler. Mit drei vermieteten

Wohneinheiten und einer flexibel nutzbaren Gewerbefläche eröffnet die Immobilie sowohl stabile

Einnahmen als auch attraktives Entwicklungspotenzial.

Durch die leerstehende Gewerbeinheit ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie

Chancen zur Ertragssteigerung. Auch weitere Modernisierungsmaßnahmen können den Wert der

Immobilie nachhaltig erhöhen.

## Lage

Die Immobilie liegt in zentraler Innenstadtlage von Bad Griesbach im Rottal mit hervorragender

Infrastruktur. Bad Griesbach im Rottal ist ein renommiertes niederbayerisches Heilbad im Passauer Land, bekannt als Luftkurort und Teil des Bäderdreiecks. Es zeichnet sich durch drei staatlich anerkannte Thermalquellen, die Wohlfühl-Therme, und als europäisches Golfresort № 1 mit sechs 18-Loch-Plätzen aus. Der Ort bietet eine Kombination aus Gesundheit, Sport und Naturerholung auf einer Höhe von 525 Metern.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés, Ärzte und

diverse Geschäfte sind fußläufig erreichbar. Schulen (Grundschule, Mittel-/Hauptschule sowie Realschule) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busverbindungen gewährleistet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Rückansicht



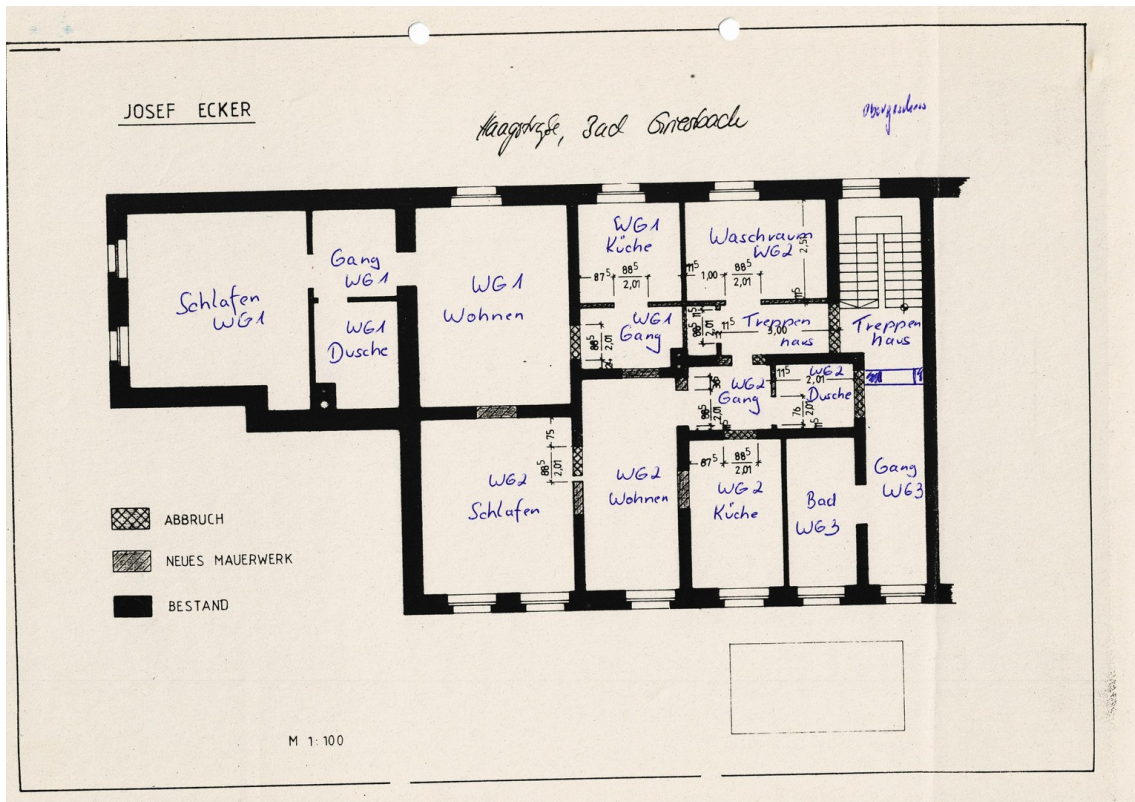
Rückansicht

# Exposé - Galerie

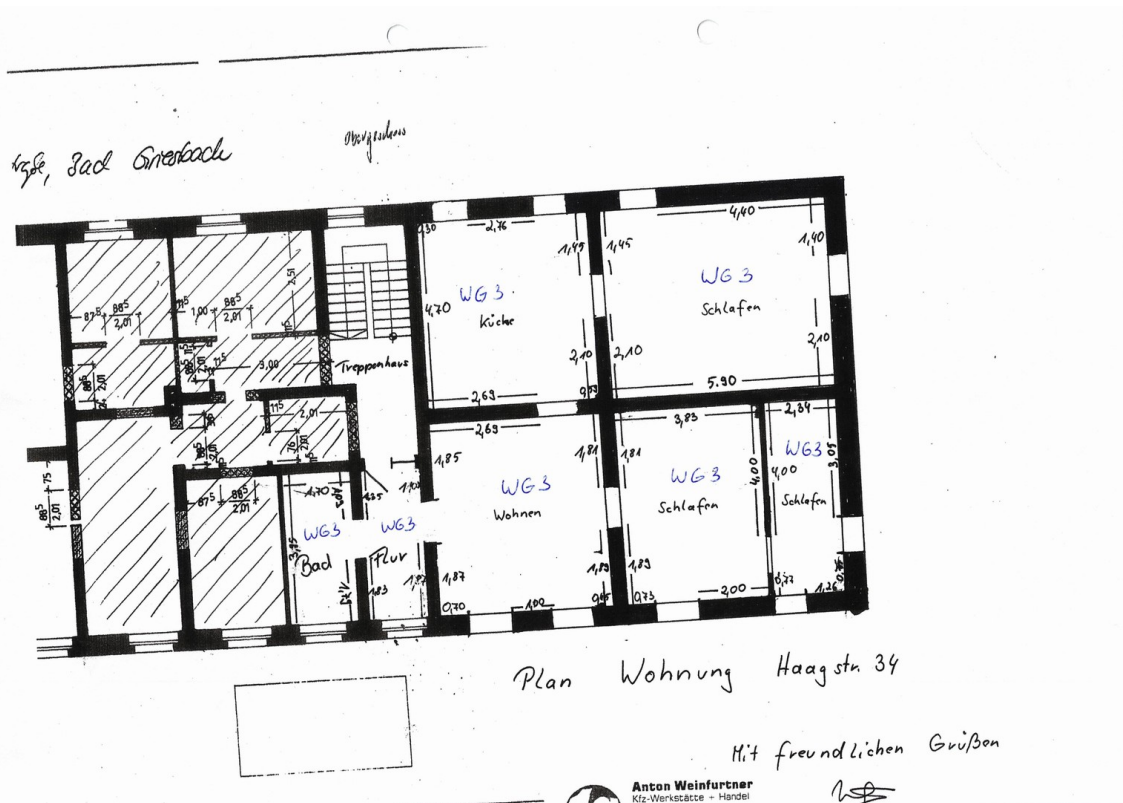


Frontansicht

# Exposé - Grundrisse

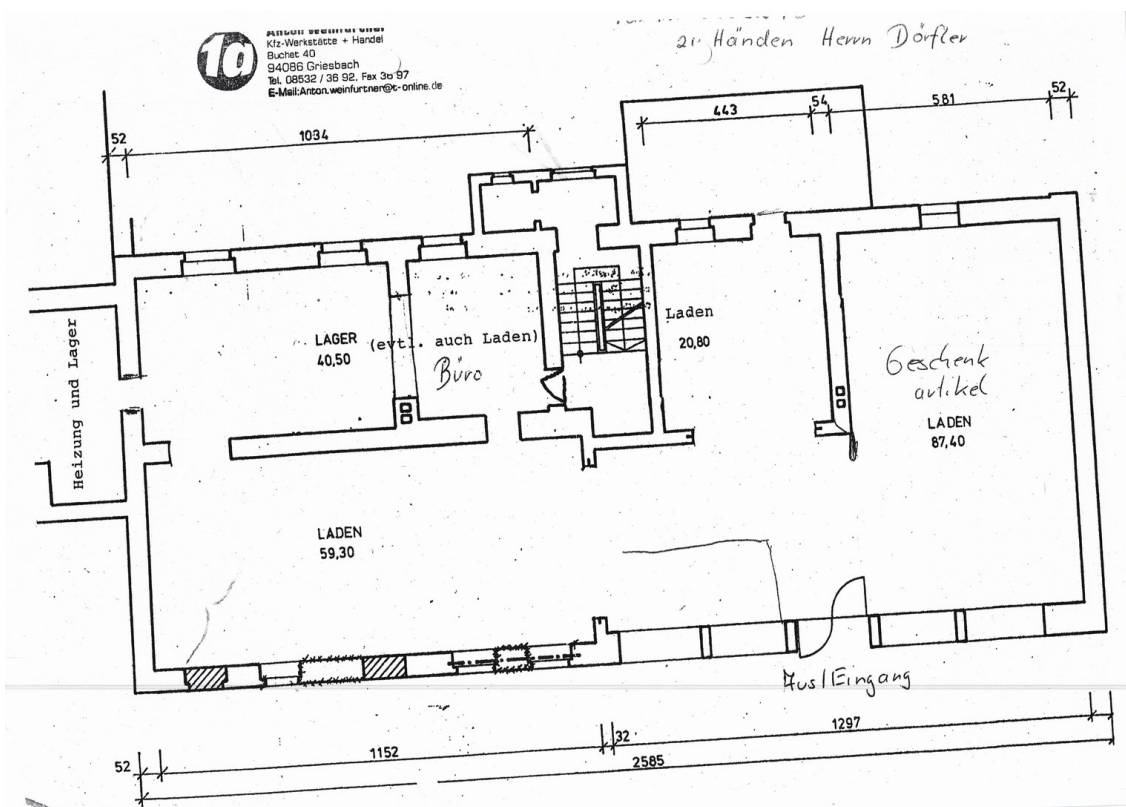


Plan-Wohnungen

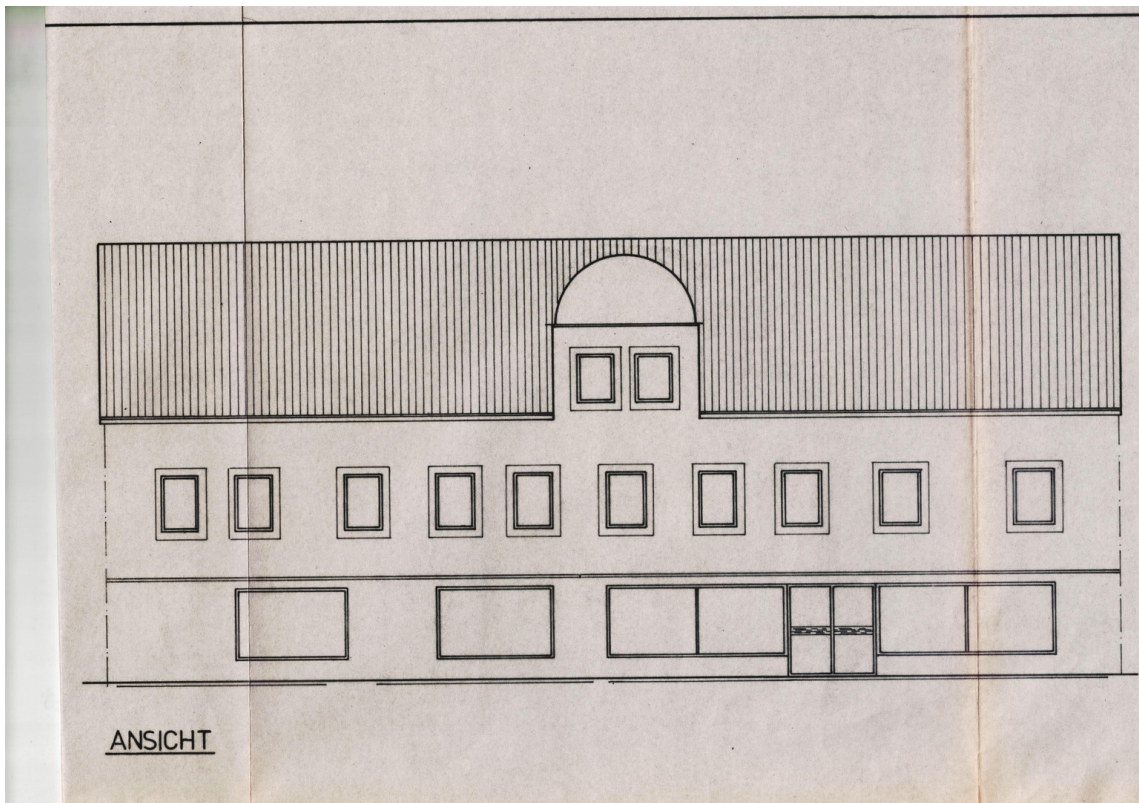


Plan-Wohnungen

# Exposé - Grundrisse



Plan-Gewerbefläche



Plan-Frontansicht