

Neuhaus am Inn

Grundstück für geplantes Neubauprojekt mit Edeka als Ankermieter sowie 2 Arztpraxen in Neuhaus

Objektnummer: 26345012



KAUFPREIS: 2.750.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 10.000 m²

Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Auf einen Blick

Objektnummer	26345012	Kaufpreis	2.750.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

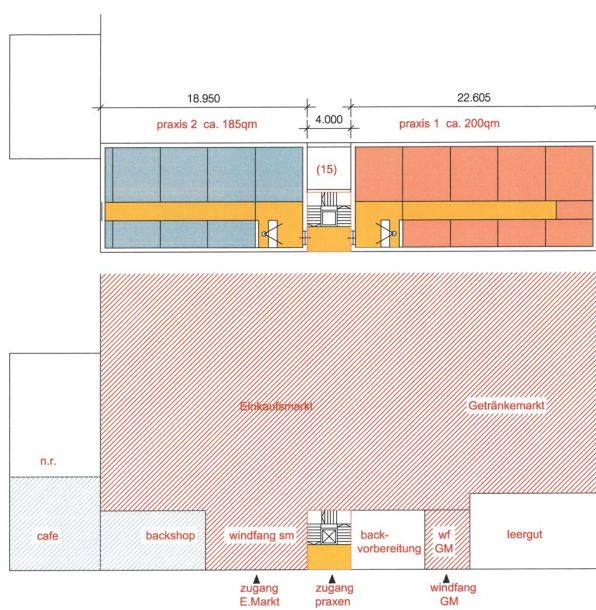
Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Die Immobilie



Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Die Immobilie



Grundriss OG (Praxen)

Im OG können ca. 400qm oder mehr untergebracht werden.
Die Erschließung erfolgt über eine Treppe u. einen (barrierefreien) Aufzug. Dieser Erschließungskern liegt bei zwei Mieteneinheiten sinnvollerweise mittig. Bei einer Mieteneinheit könnte der Kern auch seitlich liegen.
Die Befensterung kann gut auf Praxen abgestellt werden (Sichtschutz, ...).

Grundriss EG (Einkaufsmarkt, Getränke)

Der Erschließungskern für die Praxen im OG kann integriert werden.
(mittige Lage oder seitliche Lage)
Die Lage ist letztlich mit dem Betreiber des Einkaufsmarktes abzustimmen.

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO Einkaufen"

Integration Arztpraxen
21.10.2025 M 1-500

WENZL BOA
ARCHITECTEN

KALVARIENBERG
Büro für
Toll, Design, Innovation und mehr



Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Die Immobilie



Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Die Immobilie



Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Die Immobilie



Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem attraktiven Gewerbegrundstück mit einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 10.000 m². Dieses Objekt bietet in einer gefragten Lage ausgezeichnete Nutzungsmöglichkeiten für Investoren sowie für die Mieter und zeichnet sich durch eine vielseitige Bebauung und vorhandene Infrastruktur aus.

Der Bebauungsplan ist bereits durch die Gemeinde diesbezüglich erstellt was die Umsetzung geplanter Vorhaben erleichtert und Planungssicherheit garantiert. Rechtsgültigkeit erlangt der Bebauungsplan, sobald die auf dem Grundstück befindlichen Zauneidechsen im Frühjahr 2027 auf ein bereits gepachtetes Grundstück umgesiedelt sind. Dies wird derzeit für den Umzug hergerichtet.

Auf dem Grundstück wurde ein moderner Verbrauchermarkt, als Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt geplant, der die Bedürfnisse unterschiedlicher Kundengruppen abdeckt. Insgesamt steht eine Verkaufsfläche von rund 1.688 m² zur Verfügung. Dieser Bereich ist so gestaltet, dass er optimal für die Präsentation und den Verkauf verschiedenster Waren genutzt werden kann.

Ergänzt wird die Verkaufsfläche durch etwa 653 m² Nebenräume und darüber hinaus gibt es einen speziellen Technikraum mit einer Fläche von circa 57 m², der für die technischen Anlagen und die Versorgung des Hauses vorgesehen ist.

Für die gesamte Fläche im EG mit 2398 m² konnte bereits mit EDEKA ein Mietinteressent gefunden werden, der für die gesamte Fläche eine monatliche Miete von 38.368 € = 16 € pro m² bezahlt.

Wie bei den Vollsortimentern üblich ist der Backshop, der gemeinsam mit einem Café betrieben wird integriert. Diese attraktive Anlaufstelle innerhalb des Marktes bietet Raum für Kommunikation und Begegnung, was die Aufenthaltsqualität der Kunden zusätzlich steigert und zur Kundenbindung beiträgt.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Arztpraxen mit einer Fläche von 185 m² beziehungsweise 200 m². Diese Einheiten sind sowohl für medizinisches Fachpersonal als auch für Patienten hervorragend erreichbar und profitieren von der zentralen Lage oberhalb des Gewerbekomplexes. Diese Praxen waren Bedingung von der Gemeinde für die Umsetzung des Bebauungsplanes.

Für die Praxis mit 200 m² ist ebenfalls bereits ein Mieter vorhanden, der 15 € pro m² bezahlen wird. Die 185 m² stehen noch zur Vermietung.

Damit ist das Objekt von Beginn an mit Mietern besetzt, was eine langfristige Einnahmequelle verspricht. Aufgrund der ausgehandelten Mietverhältnisse erhalten potenzielle Käufer von Beginn an Planungssicherheit und profitieren von fest kalkulierbaren Einnahmen.

Für Kunden, Patienten und Besucher stehen insgesamt 88 Stellplätze für PKW zur Verfügung. Das Parkplatzangebot ist großzügig bemessen und ermöglicht eine entspannte Anreise sowie kurze Wege zu den jeweiligen Einheiten innerhalb des Objekts.

Das Grundstück besticht durch seine verkehrsgünstige Lage, die für hohe Kundenfrequenz sorgt und die Erreichbarkeit für Mitarbeitende wie Besucher gleichermaßen erleichtert. Ein Drogeriemarkt und eine Norma Filiale in direkter Umgebung zu dem Grundstück erhöhen die Attraktivität des Grundstücks.

Interessenten, die Wert auf eine langfristige Investition in ein vielseitig nutzbares Gewerbegrundstück mit bestehender Mieterstruktur und moderner Ausstattung legen, finden hier eine überzeugende Gelegenheit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten die dieses Grundstück und die bereits erfolgte Planung der Immobilie bieten zu verschaffen.

Das angrenzende Seegrundstück kann zu einem Preis von 500.000 € zusätzlich erworben werden.

Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Ausstattung und Details

- ca. 10.000 m² Baugrund

Geplant:

- ca. 1688 m² Verkaufsfläche

- ca. 653 m² Nebenräume

- ca. 57 m² Technikräume

- ca. 385 m² Arztpraxen

- geplante Photovoltaikanlage auf dem Dach

- 88 Stellplätze

- Mietinteressenten vorhanden

Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Alles zum Standort

Projekthighlight in Grenznähe: Genehmigtes Neubauprojekt mit Ankermietern in Neuhaus am Inn

Zum Verkauf steht das attraktive, voll erschlossene Baugrundstück in bester, hochfrequentierter Lage in 94152 Neuhaus am Inn.

Für das Areal liegt bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für ein modernes Gewerbeobjekt vor, das einen Verbrauchermarkt sowie zwei Arztpraxen umfasst.

Das Investment-Highlights auf einen Blick: Geringes Leerstandsrisiko: Die Mietinteressenten für den Verbrauchermarkt und eine der beiden Arztpraxen sind bereits verhandelt (Mietermix sichert stabile Cashflows).

Sofortiger Baustart möglich: Die Planung ist vollständig genehmigt – Sie sparen wertvolle Zeit in der Projektentwicklung.

Strategische Top-Lage: Die Passauer Straße bietet eine hervorragende Sichtbarkeit, optimale Erreichbarkeit und profitiert direkt vom starken Durchgangs- und Grenzverkehr nach Österreich (Schärding).

Gesucht wird ein Investor oder Projektentwickler, der dieses renditestarke Grundstück erwirbt und den vorliegenden Bauplan schlüsselfertig umsetzt. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für ein nachhaltiges Investment in einer krisensicheren Assetklasse.

Das angrenzende Seegrundstück kann zu einem Verkaufspreis von 500.000 € zusätzlich erworben werden.

Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Weitere Informationen

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26345012 - 94152 Neuhaus am Inn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com