

Falkenstein

# Vielseitig nutzbares Ladenlokal zu vermieten

Objektnummer: 26201041



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 650 EUR**

**Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26201041</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>650 EUR</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>150 EUR</b>
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

**Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.05.2036</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>125.20 kWh/m²a</b>
		<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2005</b>

Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein**

## Ein erster Eindruck

Dieses Objekt bietet eine attraktive Gelegenheit für Unternehmer und Gastronomen, die eine Gewerbefläche mit ca. 35 Quadratmetern in einem praktischen Zuschnitt suchen. Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um einen ehemaligen Bäckereiladen in Form eines Einraumlokals mit einer einfachen Ausstattungsqualität. Die Gesamtfläche des Lokals ist als Laden- beziehungsweise Verkaufsfläche gestaltet und eignet sich ideal für verschiedene Nutzungskonzepte im gastronomischen Bereich oder als Laden.

Die großzügige Laden- und Verkaufsfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung und Nutzung. Die vorhandene Einrichtung kann beibehalten oder auch entfernt werden. Durch die offene und übersichtliche Bauweise lässt sich der Bereich flexibel einrichten und den eigenen Anforderungen entsprechend anpassen.

Das Objekt ist mit einem Badezimmer ausgestattet, das sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne verfügt. Diese Kombination kann ggf. umgestaltet werden und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie Komfort für Personal oder Pächter.

Zusätzlich steht eine separate Toilette zur Verfügung, was insbesondere im Gastgewerbe für einen reibungslosen Ablauf sorgt und den Ansprüchen der Gäste entgegenkommt.

Lage und Erreichbarkeit gehören bei gewerblichen Objekten zu entscheidenden Kriterien.

Das angebotene Einraumlokal ist ansprechend gelegen und zeichnet sich durch eine gute Anbindung und ausreichend Parkplätze aus. Die umliegende Infrastruktur sorgt dafür, dass sowohl Kunden als auch Lieferanten das Lokal problemlos erreichen können. Die Nähe zu weiteren Geschäften oder gastronomischen Einrichtungen kann sich positiv auf die Frequentierung auswirken und ein lebendiges Umfeld schaffen.

Dank seiner durchdachten Raumaufteilung, der vorhandenen sanitären Ausstattung mit Bad und separater Toilette sowie der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung. Ob ein Imbissbetrieb, ein Eis-Café, ein Laden mit kleinem Gastroangebot oder ein anderes Konzept – das Einraumlokal lässt unterschiedlichste Ideen realisieren.

Die Umgebung ist von einer gemischten Prägung charakterisiert. Im Herbst soll in unmittelbarer Nachbarschaft ein Lebensmittelmarkt entstehen. Dies bietet sowohl eine bestehende Infrastruktur als auch eine gute Erreichbarkeit für Laufkundschaft.

Sind Sie auf der Suche nach einer zweckmäßigen gewerblichen Fläche in attraktiver Umgebung, die Ihnen alle Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung und Nutzung offenlässt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine persönliche Beratung zur Verfügung.

**Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Laden-/Verkaufsfläche**
- \* **Bad mit Dusche und Badewanne**
- \* **Toilette**

**Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein**

## **Alles zum Standort**

Falkenstein ist der zweitgrößte Markt im Landkreis Cham im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern. Der Ort liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald bei 573m ü. d. M. und ist ein zentraler Ort zwischen Regensburg, Schwandorf, Cham und Straubing.

Falkenstein hat ca. 3500 Einwohner.

Vom Wahrzeichen der Gemeinde, der Burg Falkenstein, einer bedeutenden Landmarke im Falkensteiner Vorwald, reicht bei guter Sicht der Blick vom Turm bis zum Großen Arber im Osten.

**Falkenstein bietet ihnen:**

- Autohäuser und Tankstelle
- Grund-/ Mittelschule
- EDEKA Supermarkt
- Burg Falkenstein
- 2 Bankgeschäfte
- Getränkemarkt
- Kindergarten
- Bücherei
- Bäckerei
- Gasthof
- Pizzeria
- Gesundheitszentrum mit einem Arzt, Zahnarzt, Physiotherapie und Apotheke, betreutes Wohnen, Senioren-Tagespflegestätte mit ambulantem Pflegedienst
  
- Das Falkensteiner Freibad ist mit einem 50-Meter-Sportbecken und beheiztem Freizeitbecken mit Breitwellenrutsche ausgestattet. Für Kinder steht ein Kinderplanschbecken mit Minirutsche, einem Sonnensegel sowie eine große Spiellandschaft mit Klettergerüst, Sandkasten und Wasserhandpumpe zur Verfügung

**Entfernungen:**

- Cham: 21 km
- Roding: 14 km
- Regensburg: 31 km
- Wörth an der Donau zur Autobahn: 15 km

**Objektnummer: 26201041 - 93167 Falkenstein**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26201041 - 93167 Falkenstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

**E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**