

Passau

# Repräsentative Neubau Gewerbeeinheit in Eging am See

Objektnummer: 22345011



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

• MIETPREIS 950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 0

Objektnummer: - 22345011 - 94032 Passau

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

Objektnummer : 22345011 - 94032 Passau

## Auf einen Blick

Objektnummer	22345011	Büro/Praxen	Praxisfläche
Dachform	Pulldach	Provision	Mieterprovision beträgt das 1,0-fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Baujahr	2022		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40 EUR (Miete)	Gesamtfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	Erstbezug
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie



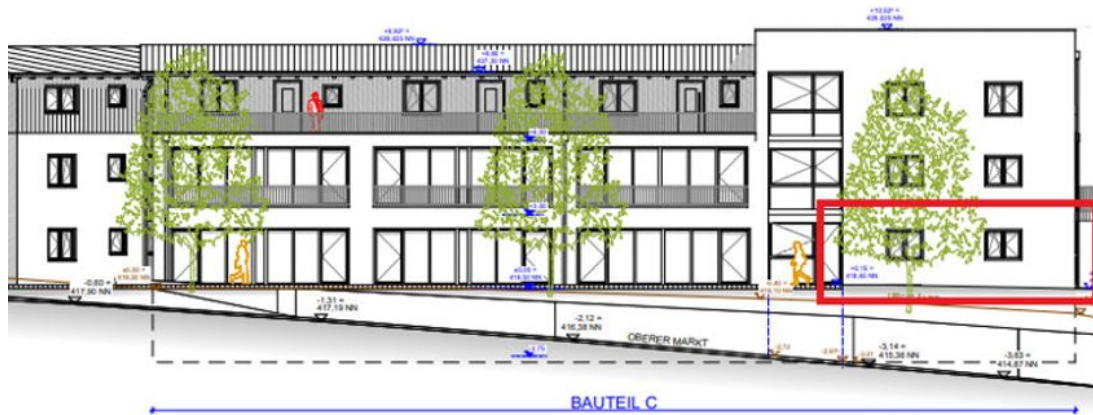
Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie



ANSICHT NORD

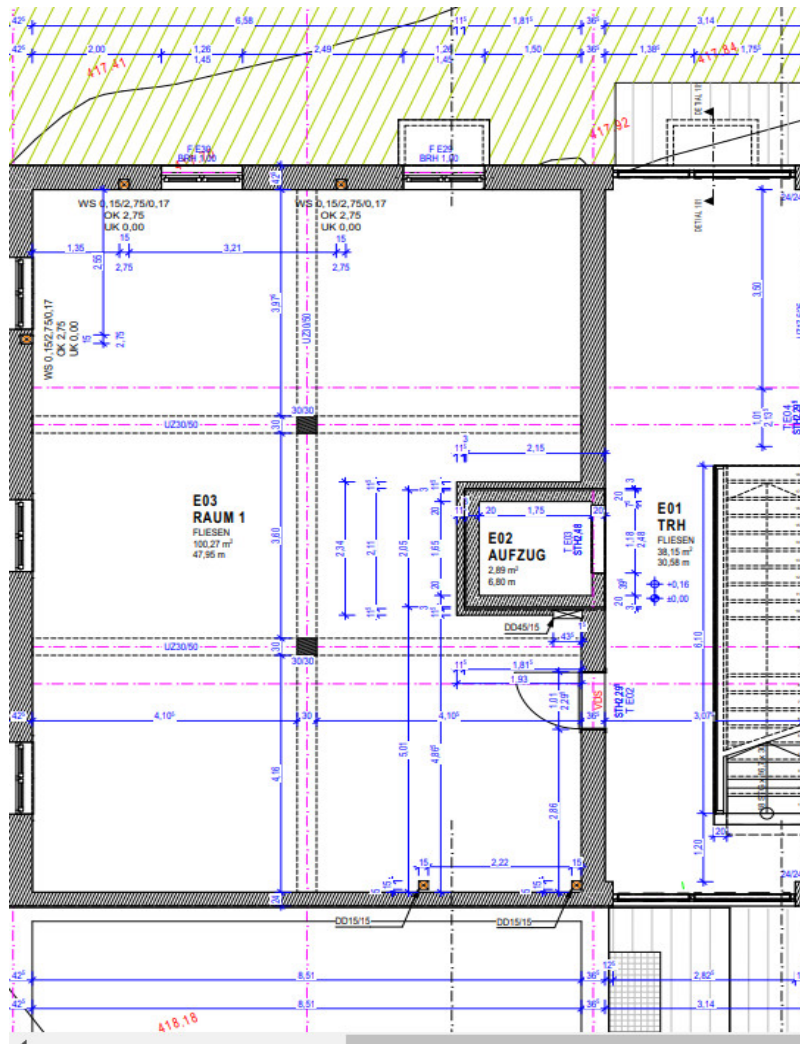
Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine Gewerbeeinheit zum Erstbezug mit ca. 101 m<sup>2</sup> Grundfläche im Erdgeschoss eines repräsentativen KFW 55 Neubau Wohn- und Geschäftshauses, im Herzen von Eging am See. Da bereits Mietverträge, hauptsächlich aus dem Gesundheitswesen geschlossen wurden, wäre ein Laden oder eine Praxis mit artverwandter Branche sehr vorteilhaft, jedoch bieten die Räumlichkeiten genug Flexibilität, um auch ein Ladenlokal oder Büro aus einem anderen Geschäftsbereich zu gestalten. Aufgrund der sehr gut frequentierten Lage wurden auf dem Gelände 20 Außenstellplätze für Kunden geschaffen. Zusätzlich können jederzeit Parkplätze in der Tiefgarage für Sie und Ihre Mitarbeiter angemietet werden. Das Gebäude befindet sich derzeit noch in Bau und wird im KFW 55 Standard errichtet. Wie bei Neubauten üblich, wird der Energieausweis nach Fertigstellung des Baus erstellt.

**Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau**

## **Ausstattung und Details**

**Das Gebäude wird in Massivbauweise im KfW 55 Standard auf dem neuesten Stand der Technik errichtet.**

**Bei der Heizung wird auf erneuerbare Energie gesetzt und eine nachhaltige Pelletheizung verwendet.**

**Bei der Ausstattung haben Sie die Wahl.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie die Raumaufteilung, Ausstattung und ggf. Sonderwünsche selbst mit.**

**Trockenbau, Bodenbelag, Sanitäreinrichtung, Elektroinstallation sowie die Malerarbeiten werden vor Bezug vom Eigentümer nach Ihren Vorstellungen umgesetzt.**

**Ihre Vorteile auf einem Blick:**

- **Moderner und Energieeffizienter Neubau**
- **Ausreichend Kundenparkplätze vorm Haus vorhanden**
- **Hauseigene Tiefgarage für Ihr Personal**
  - **Barrierefreier Bau inkl. Aufzug**
  - **Gebäude voll unterkellert**
- **Repräsentative zentrale Lage**

**Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau**

## **Alles zum Standort**

**Das Wohn und Geschäftshaus befindet sich mitten im Zentrum der Gemeinde Eging am See. Beide Hauptverkehrsstraßen führen direkt am Gebäude vorbei, was Ihnen maximale Sichtbarkeit für Ihr Geschäft oder Ihre Praxis garantiert. Der Marktplatz, Restaurants, Einzelhandel, Lebensmittelmärkte usw. sind fußläufig im Umkreis von 300 m erreichbar. Eging am See mit den Gemarkungen Eging am See und Garham liegt an der Grenze zum Bayerischen Wald und nur 15 Kilometer von der Donau entfernt. Nachbargemeinden sind Aicha v.W., Thurmansbang, Hofkirchen und Fürstenstein. Die Anschlussstelle Garham zur A3 ist 6 Kilometer entfernt.**



Objektnummer: 22345011 - 94032 Passau

## Sonstige Angaben

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. **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: 22345011 - 94032 Passau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Mathias Zank**

---

**Heiliggeistgasse 1 Passau**  
**E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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