

Bad Birnbach / Hirschbach

# Eingeführte Gaststätte mit Betreiberwohnung im gastlichem Herzen Niederbayerns

Property ID: 26172022



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

**PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.900 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## At a glance

Property ID	26172022	Purchase Price	629.000 EUR
Living Space	ca. 149,4 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Total Space	ca. 522 m <sup>2</sup>
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2021
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1960	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>28.05.2036</b>	Final Energy Demand	<b>288.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1960</b>

Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## The property



Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## The property



Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## The property



Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## The property



Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## The property



Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## The property



Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## The property



Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## The property



**Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## A first impression

Im malerischen Ortsteil Hirschbach des Marktes Bad Birnbach – mitten im niederbayerischen Bäderdreieck – bietet sich die seltene Gelegenheit, ein vollständig ausgestattetes und laufend gepflegtes Gasthaus mit integrierter Betreiberwohnung zu erwerben. Das Objekt richtet sich an Gastronomen und Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, und überzeugt darüber hinaus durch eine flexible Raumstruktur mit echten Entwicklungsperspektiven.

### Gastronomiebetrieb

Das Gasthaus präsentiert sich als voll betriebsbereiter Gastronomiebetrieb. Der Thekenbereich mit Zapfanlage sowie ein separater Kühlraum bilden das operative Herzstück. Die vollausgestattete Küche wurde im Jahr 2020 erneuert und entspricht aktuellen Anforderungen. Im Zuge des Anbaus 2012 wurde ein zweiter Gastraum mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen geschaffen, der die Gästekapazität deutlich erhöht. Die großzügige Außenterrasse mit Markise erweitert das Bewirtungsangebot in den warmen Monaten ins Freie.

### Entwicklungspotenzial: Zusätzliche Wohneinheit

Ein besonderer Vorzug dieses Objekts liegt in seiner strukturellen Flexibilität: Die im Erdgeschoss vorhandenen Neben- und Wirtschaftsräume bieten das Potenzial, zu einer eigenständigen Wohneinheit umgewidmet zu werden. Denkbar wäre eine Mietwohnung zur Erzielung zusätzlicher Einnahmen, eine Einheit für Mitarbeitende oder eine Nutzung im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts. Die konkrete Umsetzung bedarf einer Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde hinsichtlich der erforderlichen Nutzungsänderung.

### Betreiberwohnung

Im Obergeschoss befindet sich die geräumige Betreiberwohnung mit sechs Zimmern, Balkon und direkter Anbindung an den Betrieb. Highlight ist das 2020 modernisierte Wellnessbad mit Infrarotkabine, Whirlpool-Badewanne und separater Dusche. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Ein Treppenlift sorgt für barrierefreie Erschließung des Obergeschosses.

### Technik & Ausstattung

Elektrik, Fenster und Türen wurden regelmäßig erneuert. Die Öl-Brennwert-Therme aus dem Jahr 2021 wird effizient mit einem Wärmetauscher aus der Kühlanlage kombiniert. Das Dach wurde im Jahr 2000 erneuert, eine Entkalkungsanlage schützt sämtliche wasserführenden Installationen. Glasfaseranschluss vorhanden.

**Außenbereich & Zusatzoptionen**

**Whirlpool- und Gerätehaus, Doppelgarage und großzügiger Parkraum runden das Angebot ab. Optional kann eine benachbarte Halle (43 x 12 m) angemietet werden – ideal für Erweiterungen oder zusätzliches Gewerbe.**

**Fazit**

**Gastronomiebetrieb, komfortable Betreiberwohnung und Potenzial für eine weitere Wohneinheit – in einer der touristisch stärksten Lagen Niederbayerns. Ein Angebot, das Gastronomen, Unternehmer und Investoren gleichermaßen anspricht.**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Details of amenities

**Nutzung: Gastronomie (Gasthaus) mit Betreiberwohnung im OG**

**Gasthaus mit komplettem Inventar und Küche ca. 373m<sup>2</sup>**

- **neuer Anbau aus 2012 inkl. 2.Gastraum und neuen Sanitäranlagen**
- **Theke mit Zapfanlage**
- **Kühlraum**
- **Büro-, Wirtschafts-, Lager- und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss**
- **Außenterrasse mit Markise**
- **Großzügiger Parkraum und Flächen**

**Betreiberwohnung im 1.OG inkl. Balkon ca. 154m<sup>2</sup>**

- **Wellnessbereich-Bad mit Infrarotkabine, Whirlpool-Badewanne, Dusche**
- **Gäste-WC**
- **6 Zimmer**

**Allgemein**

- **laufende Instandhaltungen und Erneuerungen (Elektrik, Fenster, Türen)**
- **Öl-Brennwert-Therme von 2020 mit Wärmetauscher aus der Kühlungsanlage**
- **Dacherneuerung 2000**
- **Wellnessbereich/Bad OG 2020**
- **Küche im EG 2020**
- **Entkalkungsanlage**
- **Treppenlift in das Obergeschoss**
- **Glasfaseranschluss**
- **Doppelgarage**
- **Garten mit Whirlpool- und Geräte-Haus**

**Es besteht die Möglichkeit eine nebenliegende Halle 43 x 12 Meter anzumieten.**

**Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## All about the location

### **Gastliches Herz Niederbayerns – Hirschbach im Markt Bad**

**Birnbach/Hirschbach ist ein traditionsreiches Pfarrdorf und Ortsteil des Marktes Bad Birnbach im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn, gelegen etwa vier Kilometer nordwestlich von Bad Birnbach. Der Ort verbindet dörfliche Idylle mit einer touristisch hochattraktiven Umgebung – eine Kombination, die für gastronomische Betriebe in dieser Lage strukturell günstige Rahmenbedingungen schafft.**

### **Charakter & Geschichte**

**Hirschbach wurde im Jahr 1982 von einer Jury zum schönsten Dorf des Landkreises Rottal-Inn gewählt – eine Auszeichnung, die noch heute den Charakter des Ortes treffend beschreibt. Auf dem Dorfplatz ist ein großer Vierseithof aus der Mitte des 19. Jahrhunderts besonders bemerkenswert, und die 1457 vollendete spätgotische Pfarrkirche St. Martin prägt das malerische Ortsbild. Dieses gewachsene Ambiente zieht Besucher und Ausflügler gleichermaßen an.**

### **Nahversorgung & Infrastruktur**

**In Hirschbach selbst finden sich grundlegende Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger und Getränkemarkt. Für den erweiterten Bedarf sind die nahen Orte Bad Birnbach und Bad Griesbach in wenigen Kilometern erreichbar und bieten Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte. Weiterführende Schulen in Pfarrkirchen sind bequem per Schulbus erreichbar.**

### **Tourismus & Lage im Bäderdreieck**

**Bad Birnbach bildet zusammen mit Bad Griesbach und Bad Füssing das sogenannte niederbayerische Bäderdreieck. Der Tourismusmagnet im Ort ist die im Jahr 1976 eröffnete Rottal Terme sowie der Bella Vista Golfpark – Einrichtungen, die ganzjährig einen konstanten Gäste- und Besucherstrom in die gesamte Region bringen. Für einen gastronomischen Betrieb in Hirschbach bedeutet dies eine strukturell gesicherte und konjunkturunabhängige Nachfrage durch Kurgäste, Golfspieler, Ausflügler und Einheimische gleichermaßen. Bad Birnbach liegt an der B 388 etwa 12 km östlich der Kreisstadt Pfarrkirchen und ist damit gut überregional erreichbar.**

### **Fazit**

**Hirschbach bietet als Teil des Bäderdreiecks eine der touristisch stärksten Lagen Niederbayerns – mit gewachsenem Dorfcharakter, anhaltend hohem Gästeaufkommen und einer Infrastruktur, die gastronomischen Betrieben ein verlässliches Fundament bietet.**

**Property ID: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Ronny Lorenz**

---

**Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen**

**Tel.: +49 8561 - 98 59 938**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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