Eching

# Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit ca. 720 m² – Ideal für Einzelhandel, Gastronomie, Events, Büros oder Praxen

***CODE DU BIEN: 25085021-1***

**PRIX DE LOYER: 6.120 EUR**

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25085021-1 |
| Année de construction | 1998 |

| | |
|---|---|
| Prix de loyer | 6.120 EUR |
| Coûts supplémentaires | 1.100 EUR |
| Office/Professional practice | Espace de bureau |
| Commission pour le locataire | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| Surface total | ca. 720 m² |
| Espace commercial | ca. 720 m² |

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Gaz naturel léger |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 03.10.2032 |

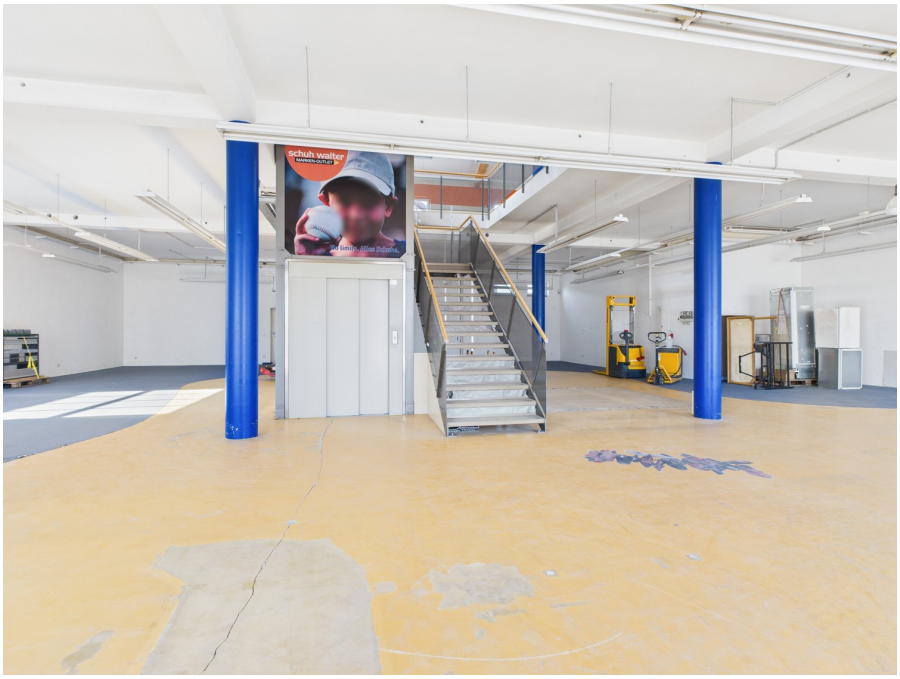
| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1998 |

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

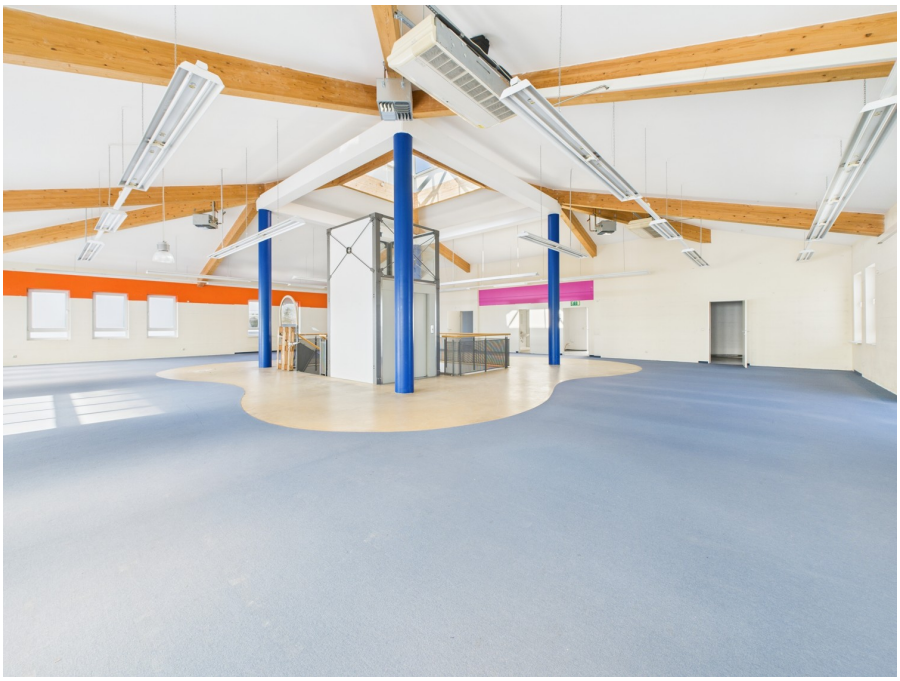
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

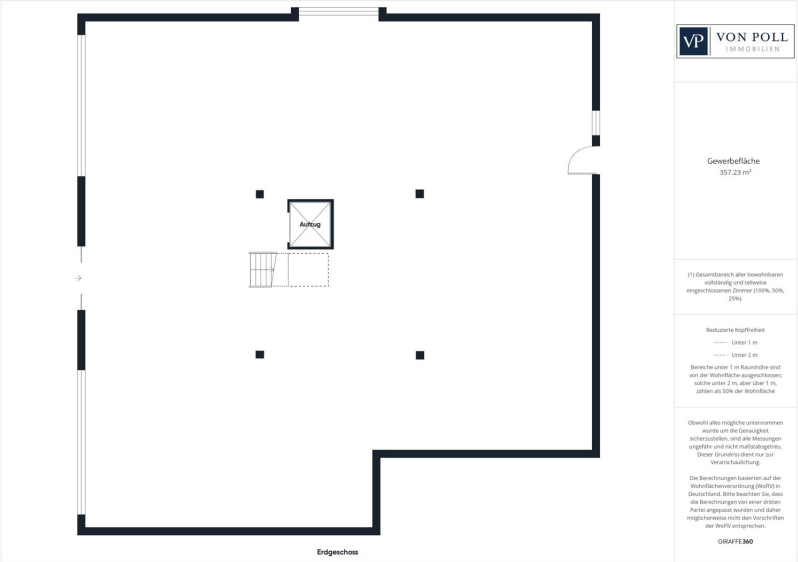
# La propriété

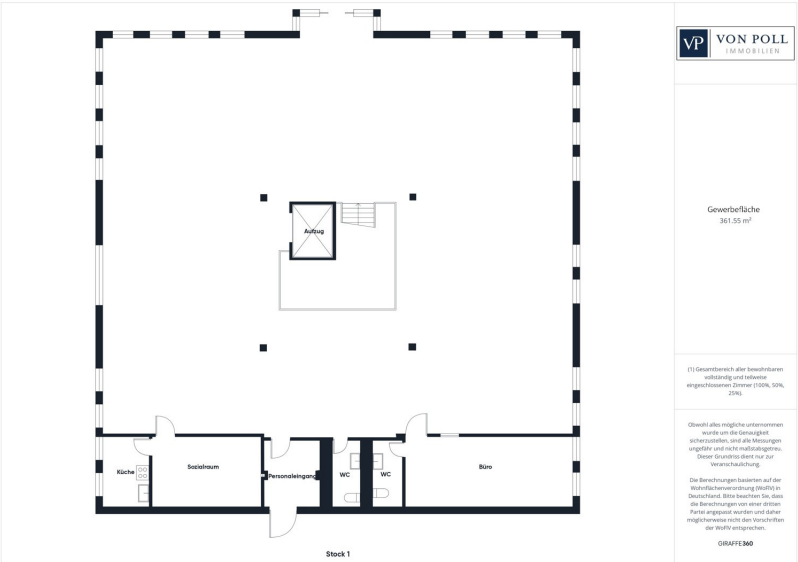
**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# Plans d'étage




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# Une première impression

Diese ca. 720 qm große Gewerbeimmobilie überzeugt durch ihre stark frequentierte Lage mit exzellenter Verkehrsanbindung und zahlreichen Parkplätzen direkt am Objekt. Dank der hervorragenden Sichtbarkeit bietet sie ideale Bedingungen für verschiedenste Geschäftskonzepte - ob Einzelhandel, Bürofläche, Praxisräume, Gastromie oder Showroom.

Ein besonderes Highlight: Das bestehende Solarcarport wird entfernt, wodurch die Immobilie noch mehr Präsenz enthält. Zusätzlich wird der Werbeturm auf dem Gelände aufgewertet, sodass Unternehmen von großflächigen, sichtbaren Werbemöglichkeiten profitieren.

Die Immobilie bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist auch teilbar, um unterschiedlichen Konzepten Raum zu geben. Denkbar sind beispielweise:

- Einzelhandel oder Fachmarkt mit großzügiger Verkaufsfläche
- Gastronomie mit Außenbereicht für eine optimale Gästepräsenz
- Büro- oder Praxisflächen mit bester Erreichbarkeit für Kunden und Patienten
- Showroom oder Ausstellungsflächen für Unternehmen mit direkter Kundenansprache
- Fitnessstudio oder Gesundheitszentrum in einer optimal frequentierten Lage

Dank der stark frequentierten Umgebung und der hervorragenden Erreichbarkeit mit dem Auto sowie öffentlichen Verkehrsmitteln stellt diese Immobilie eine lukrative Investition dar. Nutzen Sie die hohe Werbewirkung und Sichtbarkeit für Ihr Geschäftsmodell!

Vereinbaren Sie am Besten gleich einen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# Détails des commodités

Highlights der Gewerbeimmobilie und Nutzungsmöglichkeiten
* Top-Lage im Industriegebiet Eching (Niederbayern) – direkt an der B11 mit hoher Sichtbarkeit
* Exzellente Verkehrsanbindung – nur 7 km nach Landshut, 10 km nach Moosburg, 6 km zur A92
* Hohe Kundenfrequenz – durch die direkte Nachbarschaft zum Möbelhaus Biller
* Großflächige Werbemöglichkeiten – inklusive Werbeturm, der aufgewertet wird
* Maximale Präsenz – durch den Abbau des Solarkarports für noch mehr Sichtbarkeit
* Viele Parkplätze – bequem für Kunden und Mitarbeiter
* Flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Einzelhandel, Büro, Gastronomie oder Showroom
* Teilbarkeit der Fläche möglich – perfekt für unterschiedliche Geschäftskonzepte
* Moderne Gewerbeflächen – optimal nutzbar und individuell anpassbar
* Showroom oder Ausstellungsfläche – für Unternehmen mit direkter Kundenansprache
* Einzelhandelsfläche – für Fachmärkte, Verkaufsflächen oder Outlet-Stores
* Gastronomie mit Außenbereich – durch die stark frequentierte Lage sehr attraktiv
* Büro- und Praxisflächen – optimale Erreichbarkeit für Kunden und Patienten
* Fitnessstudio oder Gesundheitszentrum – viel Platz und perfekte Infrastruktur
* Langfristig wertstabile Investition – durch die begehrte Gewerbelage mit hohem Potenzial

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# Tout sur l'emplacement

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in hervorragender Lage im Industriegebiet von Eching, Niederbayern. Diese strategische Position bietet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner.?

Direkt an der B11 gelegen, ermöglicht die Immobilie eine schnelle Verbindung nach Landshut (ca. 7 km entfernt) und Moosburg (ca. 10 km entfernt). ?
Die Auffahrt Moosburg-Nord zur Autobahn A92 ist nur etwa 6 km entfernt, wodurch eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz, einschließlich München und Deggendorf, gewährleistet ist. ?

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das renommierte Möbelhaus Biller, ein traditionsreiches Familienunternehmen mit über 70 Jahren Erfahrung. Die Präsenz dieses etablierten Unternehmens zieht zahlreiche Besucher an und sorgt für eine hohe Kundenfrequenz im Gebiet. ?

Die Kombination aus erstklassiger Verkehrsanbindung und der Nähe zu etablierten Unternehmen macht diese Immobilie zu einem idealen Standort für vielfältige gewerbliche Nutzungen.?

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2032.
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 172.20 kwh/(m²*a).
Endenergiebedarf für den Strom beträgt 23.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

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.

**CODE DU BIEN: 25085021-1 - 84174 Eching**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com