

Pfarrkirchen / Mooshof

# Renditeobjekt: Praxis langfristig vermietet im renommiertem Ärztehaus!

CODE DU BIEN: 26172007



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR**

**CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof**

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

**CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26172007</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Cabinet</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1994</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 3 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)</b>	<b>Surface total</b>	<b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 161.15 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>
		<b>surface de bureaux</b>	<b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>

**CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>11.06.2035</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1993</b>

CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof**

## Une première impression

**\*\*Ertragsstabile Gesundheitsimmobilie in zentraler Lage – Pfarrkirchen, Landkreis Rottal-Inn\*\***

Im etablierten Gesundheitszentrum Rottpark, zentral im Gewerbe- und Mischgebiet von Pfarrkirchen gelegen, bietet sich eine überzeugende Kapitalanlage mit nachgewiesener Ertragsstärke und langfristiger Perspektive. Die vollständig vermietete Praxisfläche richtet sich an Investoren, die Wert auf stabile Cashflows, bedarfssichere Nutzungsstrukturen und ein verlässliches wirtschaftliches Umfeld legen.

**\*\*Objekt & Zustand\*\***

Das Gebäude wurde 1994 errichtet und befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Seit der Fertigstellung wurde die Immobilie kontinuierlich instandgehalten – ein Umstand, der den Investitionsbedarf für den neuen Eigentümer auf einem überschaubaren Niveau hält und die Planbarkeit der laufenden Bewirtschaftungskosten begünstigt. Sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch die innere Substanz spiegeln eine sorgfältige Pflege über die gesamte Nutzungsdauer wider.

**\*\*Fläche & Nutzung\*\***

Die Einheit umfasst eine Gesamtfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> und wird seit dem Jahr 2000 – also seit über 25 Jahren – erfolgreich als Zahnarztpraxis betrieben. Diese außergewöhnlich lange, ununterbrochene Nutzungshistorie belegt eindrucksvoll die Standortqualität und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Objekts. Für einen Kapitalanleger bedeutet dies: ein eingespielter Betrieb, eine etablierte Mieterstruktur und keinerlei Anlaufisiko.

**\*\*Attraktives Stellplatzkonzept\*\***

Zum Objekt gehören drei Tiefgaragenplätze sowie zwei Außenstellplätze – eine Ausstattung, die im gewerblichen Umfeld einen echten Mehrwert darstellt und die Attraktivität der Fläche für bestehende wie künftige Mieter nachhaltig stärkt. Die hervorragende Erreichbarkeit innerhalb des Gewerbe- und Mischgebiets sowie die gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz runden das Profil ab.

**\*\*Rendite & Investitionsprofil\*\***

Die aktuell erzielte Mietrendite liegt bei über 5 % vor Erwerbsnebenkosten – ein in diesem

**Segment und dieser Lage überdurchschnittlicher Wert. Gesundheitsimmobilien zählen zu den stabilsten Assetklassen im gewerblichen Bereich: Die Nachfrage nach medizinischer Versorgung ist konjunkturunabhängig, demografisch getrieben und langfristig strukturell gesichert. In Verbindung mit dem beständigen Immobilienmarkt Pfarrkirchens – geprägt durch moderate Preise, geringe Angebotsdynamik und eine solide wirtschaftliche Basis – entsteht ein Investitionsprofil, das Ertragsstärke mit nachhaltiger Wertsicherheit verbindet.**

**\*\*Fazit\*\***

**Eine vollständig vermietete, seit Jahrzehnten bewährte Gesundheitsimmobilie in einem der meistfrequentierten medizinischen Zentren der Region – mit überdurchschnittlicher Rendite, geringem Verwaltungsaufwand und einem Standort, der strukturell für anhaltende Nachfrage steht. Für mittel- bis langfristig orientierte Kapitalanleger stellt dieses Objekt eine substanzstarke und planungssichere Investitionsgelegenheit dar.**

**Für weiterführende Informationen sowie die Vereinbarung eines individuellen Gesprächstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof**

## **Détails des commodités**

- **GEWERBEIMMOBILIE**
- **Praxis / Nutzung seit 2000 als ZAHNARZTPRAXIS**
- **aktuelle Mietrendite >5% vor Erwerbsnebenkosten**
- **Baujahr 1994**
- **ca. 162 m<sup>2</sup>**
- **Klimaanlage von 2019**
- **3 Tiefgaragenplätze**
- **2 Außenstellplätze**
- **Baujahrestypischer Zustand**
- **Lage: Gewerbe-/Mischgebiet Pfarrkirchen**

**CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof**

## Tout sur l'emplacement

**Ein Standort mit Substanz – Pfarrkirchen im Landkreis Rottal-Inn**

Die Immobilie befindet sich im Gesundheitszentrum Rottpark in Pfarrkirchen, der Kreisstadt des Landkreises Rottal-Inn in Niederbayern. Pfarrkirchen steht für ein bodenständiges, wirtschaftlich stabiles Umfeld mit einer verlässlichen Infrastruktur und einem Immobilienmarkt, der durch Kontinuität statt Spekulation geprägt ist – eine solide Grundlage für Investoren mit langfristiger Perspektive.

**Lage im Gesundheitszentrum Rottpark**

Das Gesundheitszentrum Rottpark ist eine der zentralen Anlaufstellen für medizinische Versorgung in der Region. Im Gebäude und unmittelbarer Nachbarschaft sind zahlreiche Fachrichtungen vertreten, darunter Orthopädie, HNO, Frauenheilkunde und Physiotherapie, ergänzt durch ein Hörstudio sowie ein Sanitätshaus. Diese Nutzungsvielfalt sorgt für eine konstante und breit aufgestellte Frequentierung des Zentrums – unabhängig von saisonalen Schwankungen oder wirtschaftlichen Zyklen. Objekte in einem solchen Umfeld profitieren strukturell von einer stabilen, bedarfsgetriebenen Nachfrage.

**Sehr gute Erreichbarkeit**

Der Standort ist für Besucher und Nutzer gleichermaßen gut erschlossen. Der Bahnhof Pfarrkirchen ist fußläufig in etwa zehn Minuten erreichbar und gewährleistet direkte Verbindungen in die umliegenden Regionen. Mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe – darunter Rottpark und Wochingerstraße – bieten flexible Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ausreichend Parkmöglichkeiten vor Ort runden die Erreichbarkeit für alle Nutzergruppen ab.

**Gewachsenes Umfeld mit starker Versorgungsinfrastruktur**

Das direkte Umfeld überzeugt durch eine dichte und qualitativ hochwertige Infrastruktur: Apotheken, Fachärzte und das Kreiskrankenhaus Pfarrkirchen sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Supermärkte namhafter Anbieter wie Aldi, Kaufland und Lidl befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Diese Versorgungsdichte stärkt die Attraktivität des gesamten Quartiers und sichert eine anhaltend hohe Relevanz des Standorts für die ansässige Bevölkerung.

**Wirtschaftliche Stabilität als Fundament**

Pfarrkirchen verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis mit Schwerpunkten in Landwirtschaft, Fertigung und lokalem Dienstleistungssektor. Der regionale Immobilienmarkt ist durch moderate Preise und eine geringe Angebotsdynamik

gekennzeichnet – Merkmale, die erfahrungsgemäß mit langfristiger Wertbeständigkeit einhergehen. Überhitzungserscheinungen, wie sie in urbanen Ballungsräumen bekannt sind, bleiben hier aus. Stattdessen bietet der Markt das, was institutionelle wie private Anleger zunehmend schätzen: Planbarkeit, Verlässlichkeit und Substanz.

#### **Fazit**

Das Gesundheitszentrum Rottpark in Pfarrkirchen vereint eine bedarfssichere Mikrolage, eine hervorragende Erreichbarkeit und ein wirtschaftlich gefestigtes Umfeld. Ein Standort, der nicht von kurzfristigen Trends abhängt, sondern auf strukturellen Stärken aufbaut – und damit eine überzeugende Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage bietet.

**CODE DU BIEN: 26172007 - 84347 Pfarrkirchen / Mooshof**

## Contact

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

**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)**

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

---

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