

Attraktive Geschäftsräume in 94065 Waldkirchen



"Zentrale Stadtlage"

- Gewerbefläche von ca. 80 m²
- 2 Behandlungszimmer/Büroräume, Empfang, Labor/Technik und WC
- Baujahr lt. Energieausweis 1946
- kein Renovierungsstau (kernsaniert ca. 2000)
- Bezug ab 1. November 2025 möglich

Nettokaltmiete: 600,-- EUR zzgl. Nebenkosten 150,-- EUR

Provision Mieter: provisionsfrei



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Maria Krottenthaler
Tel. 08551 / 581 - 2861
maria.krottenthaler@spk-frg.de



LAGE

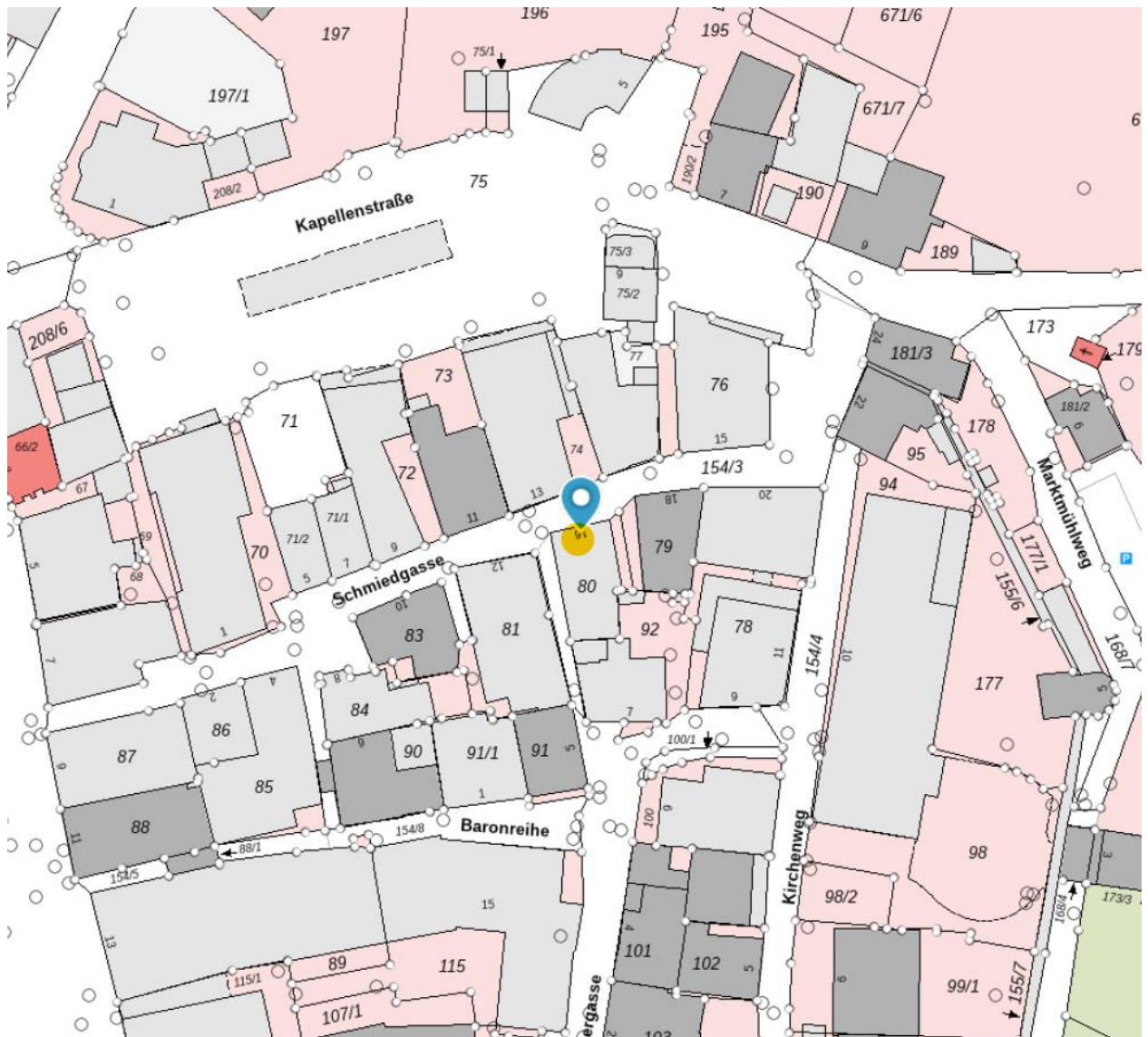
Die Stadt Waldkirchen mit ihren rund 11.000 Einwohnern liegt ca. 30 km nördlich von Passau, eingebettet in eine wunderschöne Landschaft Nähe des Nationalparks Bayerischer Wald/Sumava und verfügt über eine hervorragende touristische Infrastruktur, sowie zahlreiche Hotels, Kletterpark, Eissporthalle, Hallen- und Freibad.

Die hohe Lebensqualität resultiert neben dem herausragenden Freizeitangebot, auch aus dem sehr guten Angebot an Schulen, Kindergärten, einer hervorragenden und überregionale bekannten Einzelhandelsstruktur, sehr guter Verkehrsanbindungen, vielfältiger und hochwertiger Gastronomie.

Nähere Informationen erhalten Sie auf der Web-Site der Stadt Waldkirchen unter www.waldkirchen.de



LAGE



Lageplan Ausschnitt
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/20



OBJEKTBESCHREIBUNG

Sie suchen nach Geschäftsräumen in Waldkirchen?

Wir bieten aktuell eine Gewerbeeinheit mit ca. 80 m² in hervorragender Lage zur Vermietung an.

Die Ladenfläche ist unterteilt in 2 Behandlungszimmer/Büro's, Empfangsbereich, Labor/Technik, Abstellraum und WC.

Je nach Bedarf wird der Ladenraum wieder auf den Ursprungszustand rückgebaut (Empfang und 2 Behandlungszimmer = 1 Raum); ca. 60 m² Nutzfläche.

In dem Gebäude befinden sich außerdem 3 private Mietwohnungen.

Der Bezug ist ab 1. November 2025 möglich.

Die Kaltmiete beträgt 600 Euro zuzüglich monatl. Betriebs-/Nebenkosten von 150 Euro = 750 Euro

Die Kautions beträgt 2 Monatskaltmieten = 1.200 Euro.

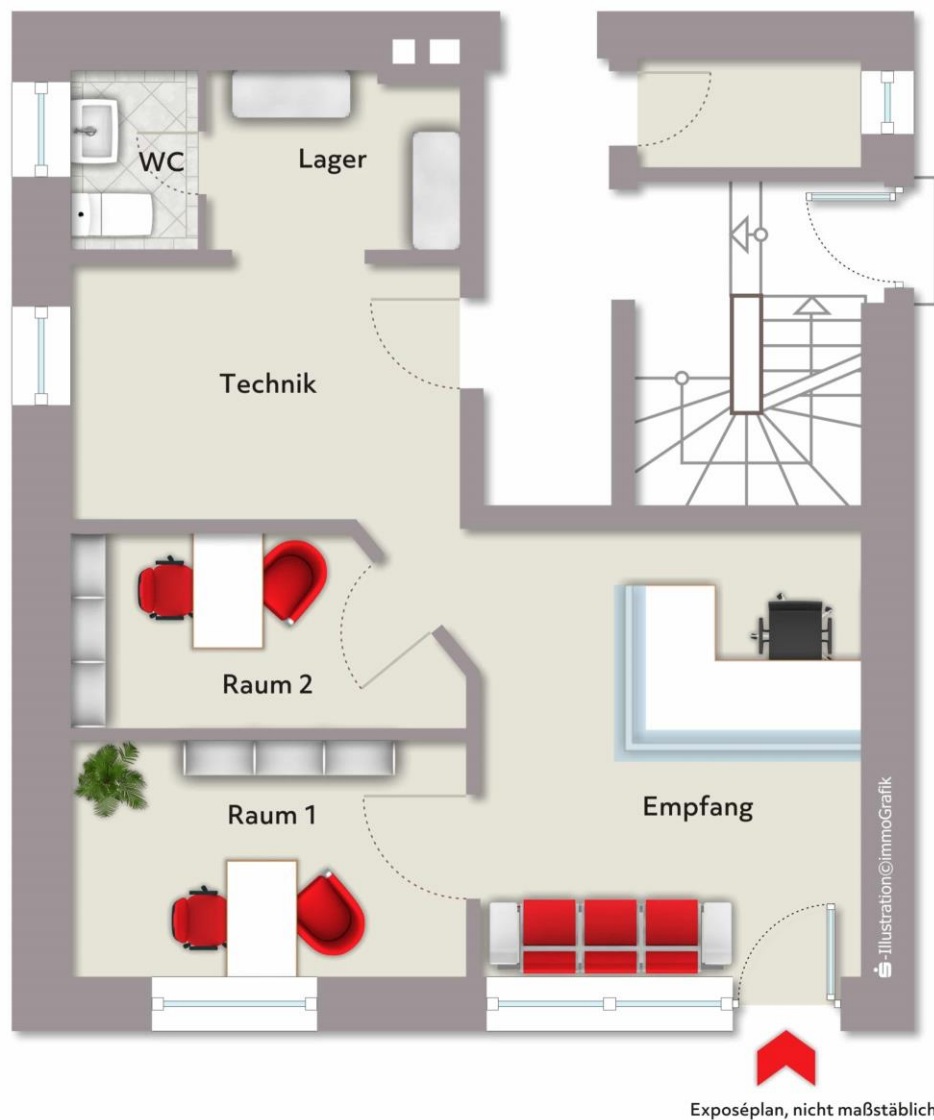
Bei entsprechender Mindestvertragslaufzeit ist eine Mietförderung durch die Stadt Waldkirchen und dem Vermieter möglich. Genauere Informationen erhalten Sie auf Anfrage.

Weitere Merkmale:

- Erdgeschoss
- barrierefreier Zugang zu Behandlungs-/Büroräumen
- großzügige Schaufensterfront
- Gewerbefläche ca. 80 m²
- Baujahr Gebäude lt. Energieausweis 1946
- kein Renovierungsstau (kernsaniert ca. 2000)
- Gaszentralheizung (Bj. 2000)
- zentrale Stadtlage

**AUFTEILUNG**

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

Gewerbe EG (ohne Maßstab)**Sparkasse
Freyung-Grafenau**

Grundrissplan (aktueller Zustand)



INNENANSICHTEN



Empfangsbereich



Empfangsbereich



INNENANSICHTEN



Empfangsbereich



Behandlungszimmer



INNENANSICHTEN



Labor/Technik



Abstellraum



INNENANSICHTEN



WC

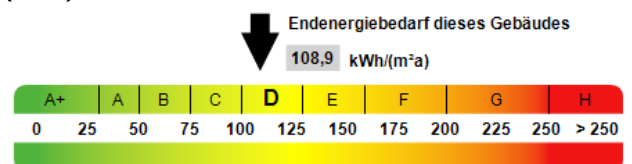
**ÜBERBLICK**

Gesamtgewerbefläche	ca. 80 m ²
Aktuelle Nutzung	vermietet
Baujahr	ca. 1946
Zimmeranzahl	4
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	01.11.2025

Nettokaltmiete	600,-- EUR zzgl. Nebenkosten 150,-- EUR
Mieterprovision	provisionsfrei

Energieausweisdaten

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1946
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Endenergiebedarf	108,90 kWh/(m ² ·a)





Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Maria Krottenthaler
Sparkasse Freyung-Grafenau
Telefon 08551 / 581 - 2861 oder
E-Mail maria.krottenthaler@spk-frg.de

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



* Basis 1.039 Verkäufer, die von Januar 2019 bis August 2020 Ihr Feedback an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH geschickt haben.

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter <https://www.sparkassen-immo.de/ueber-uns/dienstleistungs-informationspflichten-verordnung.html>