Passau

Vielseitig nutzbare Gewerbefläche in Passau-Heining

Objektnummer: 26166019



MIETPREIS: 0

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

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

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	26166019
Baujahr	1997

Mietpreis	Auf Anfrage
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Gesamtfläche	ca. 906 m²
Modernisierung / Sanierung	2017

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.11.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	25.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Die Immobilie

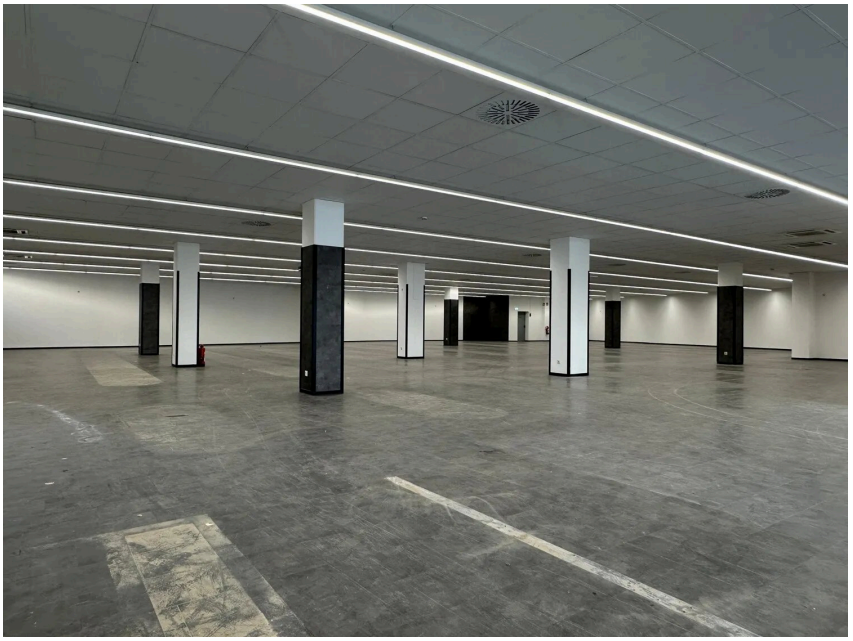




Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

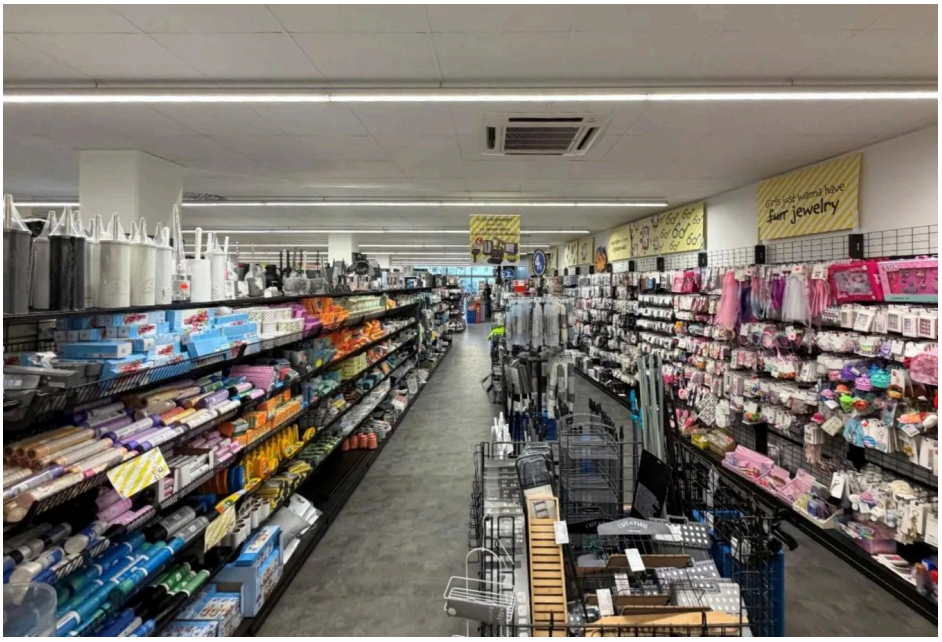
Die Immobilie





Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Die Immobilie

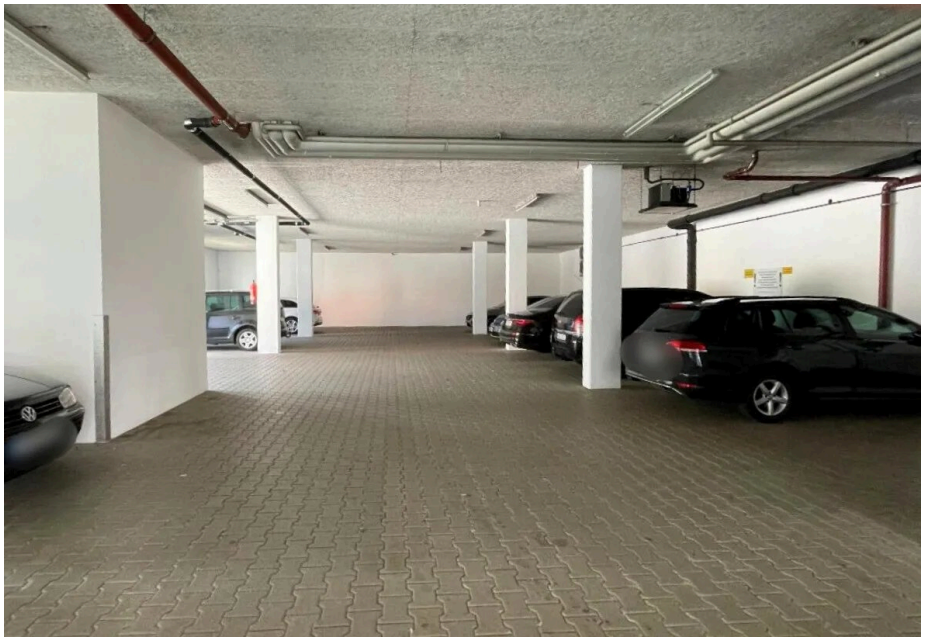




Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

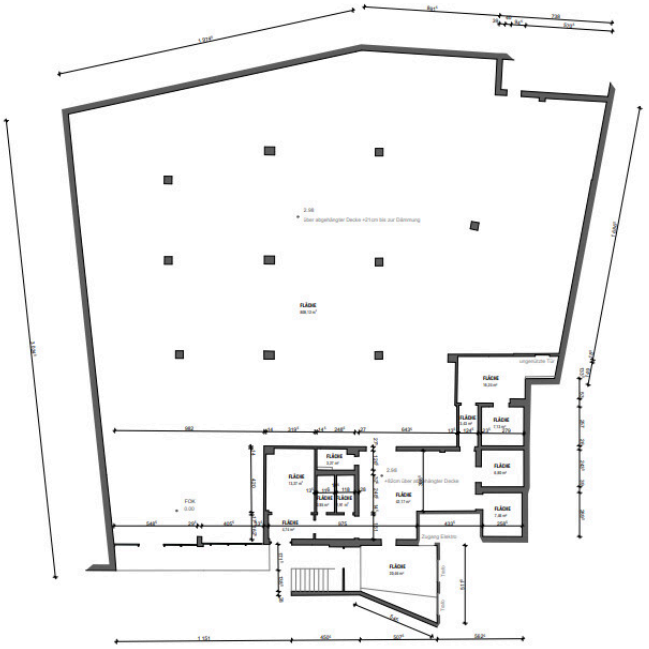
Die Immobilie





Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Grundrisse



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

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Ein erster Eindruck

Inmitten des lebendigen Zentrums von Heining, dem mit rund 11.500 Einwohnern größten Stadtteil von Passau, erwartet Sie eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche in einem etablierten Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Die Liegenschaft vereint eine hervorragende werbewirksame Sichtbarkeit mit einer erstklassigen Infrastruktur, sodass Sie hier von einem stabilen und lokal verankerten Nachfragefundament profitieren. Durch den attraktiven und perfekt abgestimmten Mietermix aus Einzelhandelsflächen, Büros sowie Wohnungen genießt der gesamte Gebäudekomplex eine hohe organische Frequenz und ist fest im täglichen Leben der ansässigen Bevölkerung verankert, was Ihnen eine langfristig erfolgreiche Vermietung und konstante Kundenströme sichert.

Die großzügige Mietfläche im Erdgeschoss umfasst eine reine Verkaufsfläche von rund 792 Quadratmetern, welche durch funktionale Nebenflächen von etwa 114 Quadratmetern für Lagerzwecke und sanitäre Anlagen optimal ergänzt wird. Die rechteckig und übersichtlich geschnittene Hauptfläche lässt sich flexibel an Ihre individuellen geschäftlichen Anforderungen anpassen. Ein besonderes Highlight für jeden Gewerbebetrieb ist die rund 7,5 Meter lange Schaufensterfront zur Hennebergerstraße. Zusammen mit den bodentiefen Fenstern bietet diese Ihnen eine erstklassige, unübersehbare Präsentationsfläche, um Ihre Produkte oder Dienstleistungen perfekt in Szene zu setzen, wobei der komplett barrierefreie Zugang allen Kunden einen komfortablen und einladenden Zutritt garantiert.

Das Objekt präsentiert sich in einem technisch wie optisch hervorragenden Zustand, da der Eigentümer laufend umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt hat. So wurden im Jahr 2017 die Zentralheizung sowie sämtliche Foliendächer komplett erneuert, worauf im Jahr 2021 eine umfassende Sanierung der Fassaden inklusive des teilweisen Austauschs der Fenster folgte. Die Heizungs- und Lüftungssteuerung wurde im Jahr 2022 auf den neuesten Stand gebracht, was Ihnen als zukünftigem Mieter eine energieeffiziente, kostensparende und zeitgemäße Bewirtschaftung der Räumlichkeiten garantiert.

Bezüglich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die konkrete Miete individuell mit dem Eigentümer vereinbart, wobei Ihre spezifische Nutzung, die gewünschte Ausstattung sowie eventuelle Sanierungsmaßnahmen flexibel berücksichtigt werden können. Diese maßgeschneiderte Gestaltungsmöglichkeit erlaubt es Ihnen, von Beginn an die optimalen Bedingungen für den Erfolg Ihres Unternehmens zu schaffen und die Räumlichkeiten exakt nach Ihren Vorstellungen zu formen.

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Ausstattung und Details

-Top-Lage
-Sofort beziehbar
- Vielseitig nutzbar
- Parkmöglichkeit
- barrierefreien Zugang
- bodentiefe Fenster für optimale Präsentationsmöglichkeit

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Alles zum Standort

Diese attraktive Gewerbefläche im beliebten Stadtteil Heining bietet Ihnen die ideale Basis, um neue Kundenpotenziale voll auszuschöpfen. Durch die direkte Lage an der Henneberger Straße und die Nähe zur Bundesstraße B 8 ist Ihr neues Geschäft für Autofahrer aus allen Richtungen schnell und bequem erreichbar. Ein täglicher Verkehrsfluss von rund 5.940 Fahrzeugen sorgt für eine erstklassige Sichtbarkeit.

Zusätzlich garantiert die direkt im Umfeld gelegene Bushaltestelle „Heining“ mit ihrer hohen Taktfrequenz eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Da das nähere Wohnumfeld von über 2.200 Einwohnern fußläufig stark geprägt ist, finden Sie hier ein stabiles, lokal verankertes Nachfragefundament vor. Nutzen Sie diesen strategisch hervorragend erschlossenen Standort und sichern Sie sich beste Bedingungen für Ihren geschäftlichen Erfolg.

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 26166019 - 94036 Passau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com