Bad Birnbach / Hirschbach

Eingeführte Gaststätte mit Betreiberwohnung im gastlichem Herzen Niederbayerns

Objektnummer: 26172022



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149.4 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1900 m^2

Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

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

Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26172022
Wohnfläche	ca. 149.4 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 522 m²
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	288.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

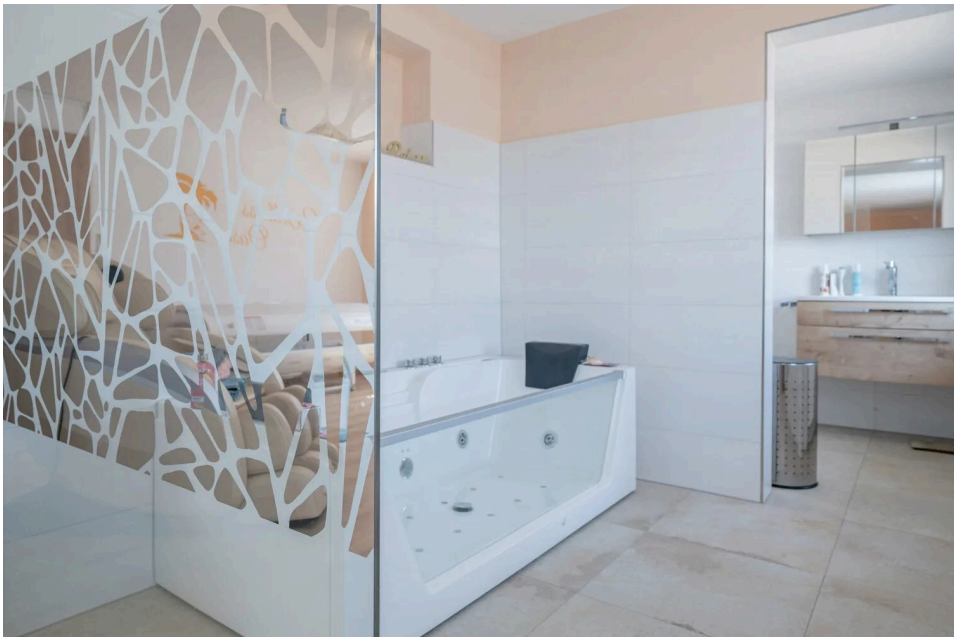
Die Immobilie





Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Ein erster Eindruck

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 verbinden möchten. Zugleich überzeugt es durch eine flexible Raumstruktur mit echten Entwicklungsperspektiven.

Gastronomiebetrieb
Das Gasthaus ist voll betriebsbereit. Herzstück des Betriebs sind der Thekenbereich mit Zapfanlage und ein separater Kühlraum. Die vollausgestattete Küche wurde 2020 erneuert und ist auf modernem Stand. Mit dem Anbau im Jahr 2012 entstand ein zweiter Gastraum mit zeitgemäßen Sanitäranlagen, der die Gästekapazität deutlich erweitert. In den warmen Monaten verlagert sich das Geschehen auf die großzügige Außenterrasse mit Markise.

Entwicklungspotenzial: zusätzliche Wohneinheit
Ein besonderer Vorzug des Objekts ist seine strukturelle Flexibilität. Die Neben- und Wirtschaftsräume im Erdgeschoss bieten das Potenzial für eine eigenständige Wohneinheit. Denkbar sind eine Mietwohnung für zusätzliche Einnahmen, eine Unterkunft für Mitarbeitende oder ein Mehrgenerationenkonzept. Die erforderliche Nutzungsänderung ist mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Betreiberwohnung
Im Obergeschoss liegt 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 ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit des Obergeschosses.

Technik und Ausstattung
Elektrik, Fenster und Türen wurden fortlaufend modernisiert. Die Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2021 arbeitet besonders effizient, da sie zusätzlich die Abwärme der Kühlanlage nutzt. Das Dach wurde im Jahr 2000 erneuert. Eine Entkalkungsanlage schützt sämtliche wasserführenden Installationen, und ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Außenbereich und Zusatzoptionen
Ein Whirlpool- und Gerätehaus, eine Doppelgarage und großzügige Stellflächen runden das Angebot ab. Optional kann eine benachbarte Halle mit ca. 43 × 12 m angemietet werden, etwa für Lager, Erweiterungen oder ein zusätzliches Gewerbe.

Fazit
Ein eingerichteter Gastronomiebetrieb, eine komfortable Betreiberwohnung und Potenzial für eine weitere Wohneinheit, in einer der touristisch bedeutendsten Regionen Niederbayerns. Ein Angebot, das Gastronomen, Unternehmer und Investoren gleichermaßen anspricht.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Möglichkeiten dieses Objekts. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Ausstattung und Details

Nutzung: Gastronomie (Gasthaus) mit Betreiberwohnung im OG
Gasthaus mit komplettem Inventar und Küche ca. 373m²
- 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. 154m²
- 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 × 12 Meter anzumieten.

Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Alles zum Standort

Gastliches Herz Niederbayerns – Hirschbach im Markt Bad BirnbachHirschbach 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.

Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

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.

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.

Objektnummer: 26172022 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com