Cham

Investieren im Herzen von Cham Geschäftshaus mit Mietbestand und zusätzlichem Ertragspotenzial

Objektnummer: 26201093



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1 m² • ZIMMER: 1 • GRUNDSTÜCK: 360 m²

Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

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

Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Auf einen Blick

Objektnummer	26201093
Wohnfläche	ca. 1 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1979

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 994 m²
Gewerbefläche	ca. 994.72 m²
Vermietbare Fläche	ca. 994 m²
Bürofläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.03.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	152.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie





Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

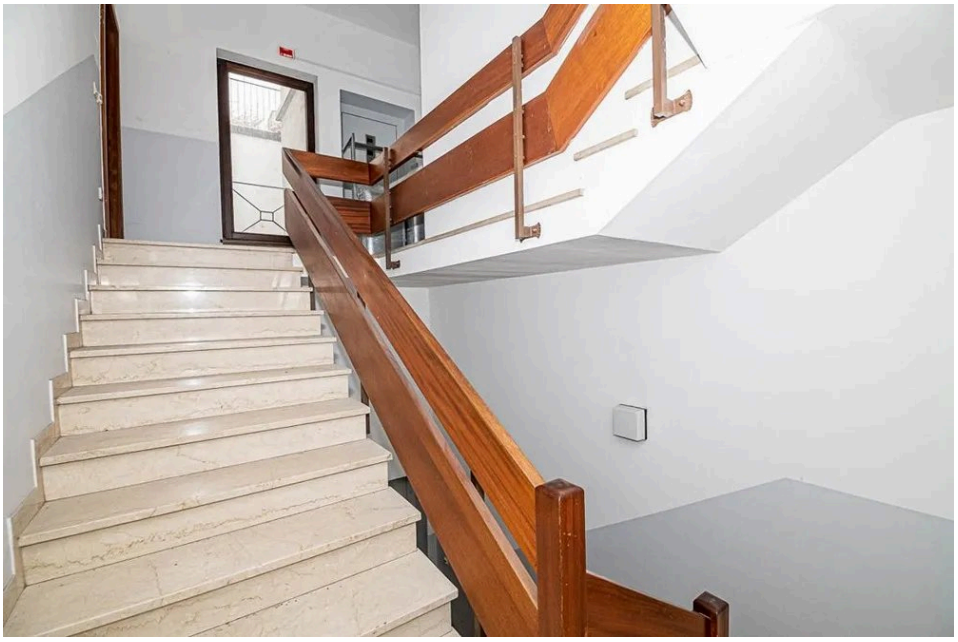
Die Immobilie

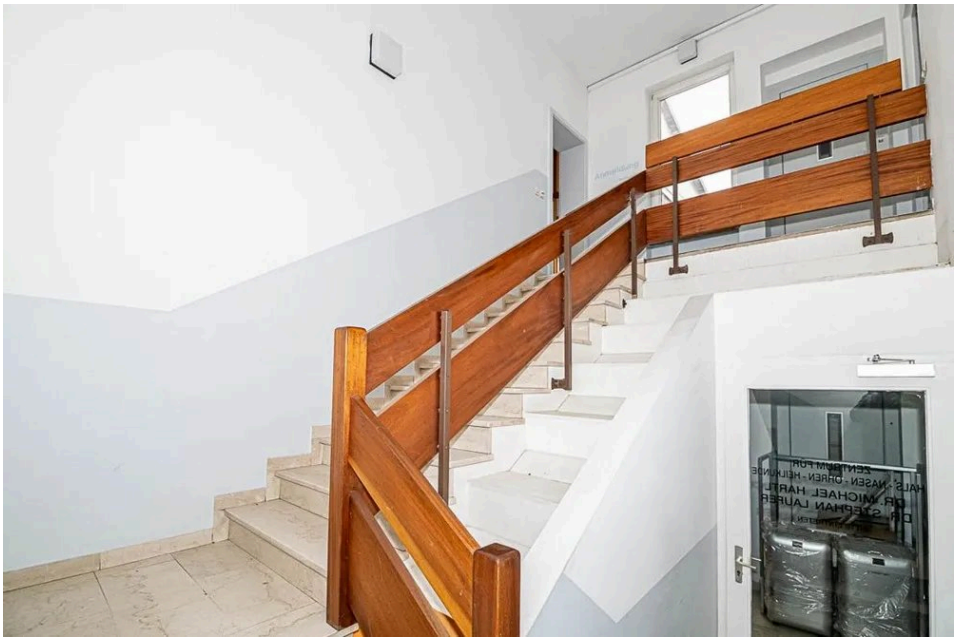




Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie





Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie





Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie

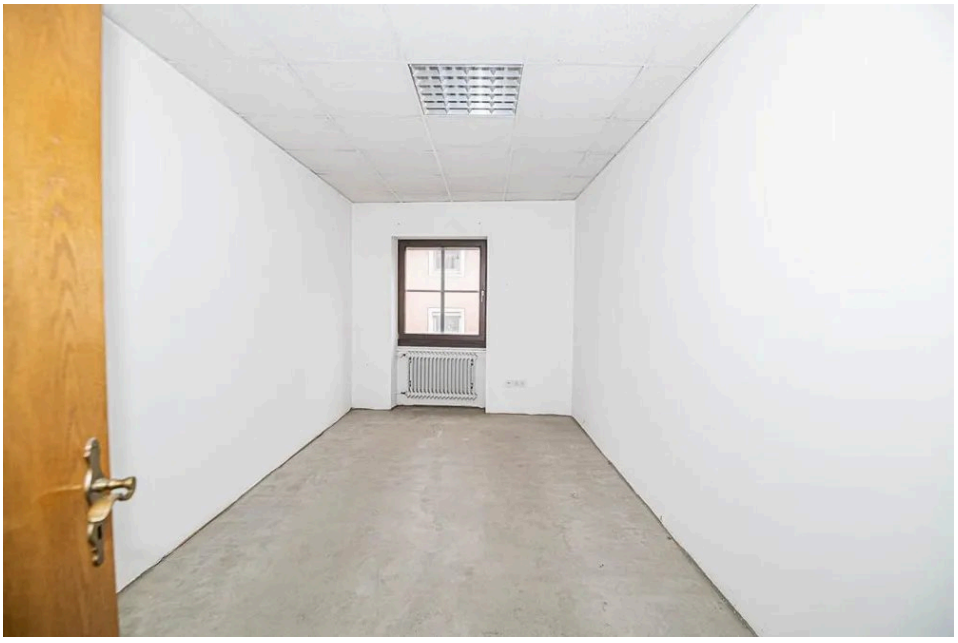




Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie





Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

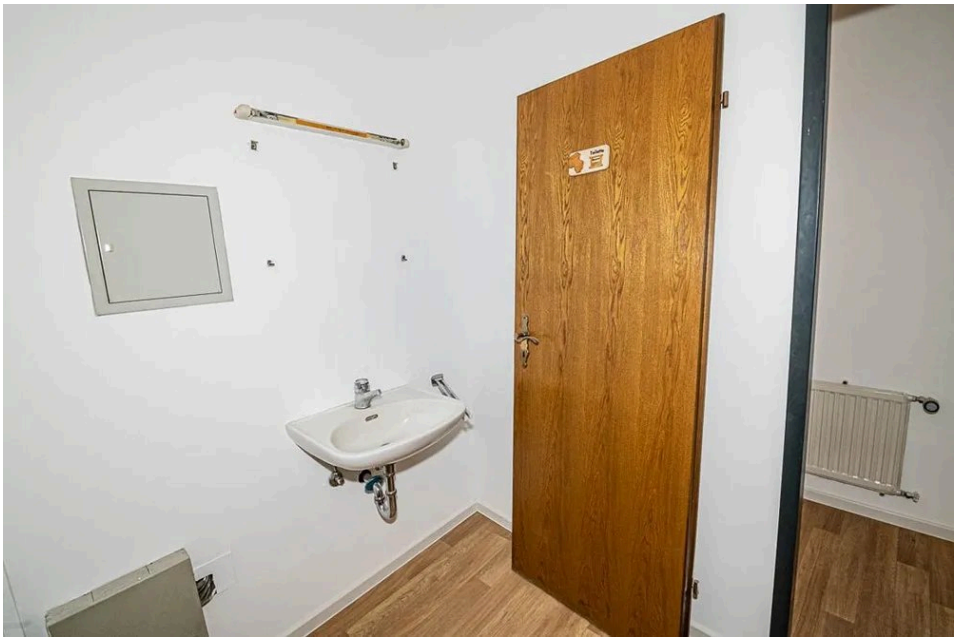
Die Immobilie

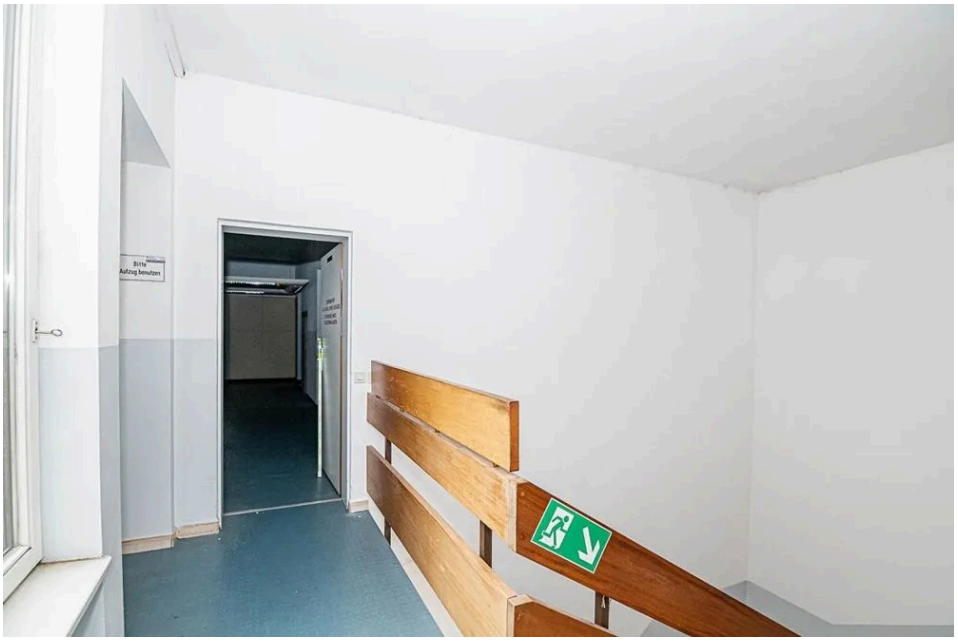




Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie





Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

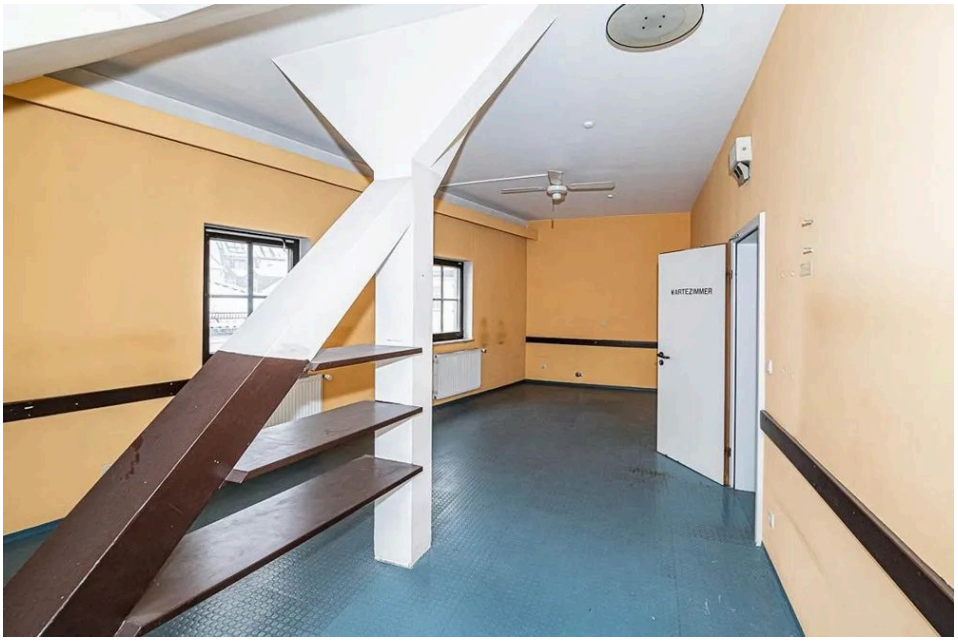
Die Immobilie





Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie

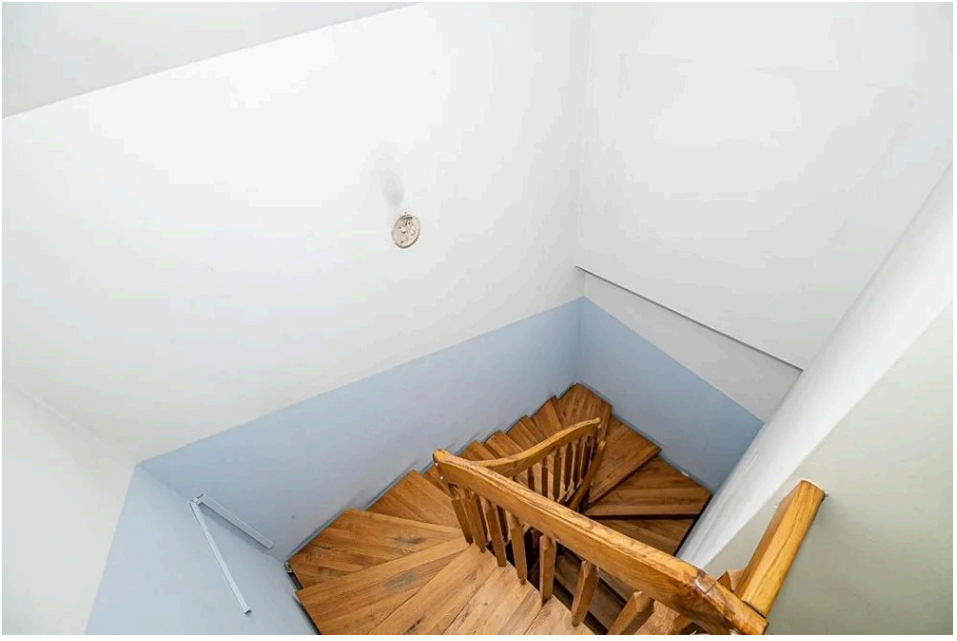




Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie





Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie





Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Ein erster Eindruck

Ein erster Eindruck:

Mitten im Zentrum der Kreisstadt Cham bietet sich eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, Investoren und Unternehmer: Das markante Wohn- und Geschäftshaus vereint eine etablierte Einzelhandelsnutzung mit großzügigen, derzeit leerstehenden Büro- und Praxisflächen und eröffnet damit vielseitige Perspektiven für die zukünftige Nutzung.

Die Immobilie besteht aus zwei zusammengehörenden Gebäudeteilen mit attraktiven Fassaden und großzügigen Schaufensterfronten zur Hafnerstraße. Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie Teilbereiche des Obergeschosses sind aktuell an WITT WEIDEN und die Fashion Lounge vermietet. Insgesamt umfassen die vermieteten Gewerbeflächen rund 461 m². Die bestehende Vermietung bildet mit einer derzeitigen Jahresnettokaltmiete von rund 49.000 Euro eine solide Ertragsbasis.

Besonders interessant ist das zusätzliche Potenzial der Immobilie: Im 1. Obergeschoss stehen Büroflächen mit rund 105 m² zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich großzügige ehemalige Praxisflächen im Gebäude, die derzeit ebenfalls leer stehen.

Ein Personenaufzug, das großzügige Treppenhaus sowie der vorhandene Dachgarten ergänzen das Raumangebot. Die unterschiedlichen Flächengrößen und Nutzungsbereiche eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Büro, Praxis, Dienstleistung oder andere gewerbliche Konzepte - jeweils vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Die zentrale Innenstadtlage, die bereits vorhandenen Mieteinnahmen und das zusätzliche Vermietungs- und Entwicklungspotenzial machen dieses Anwesen zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit im Herzen von Cham.

Besichtigung:
Gerne präsentieren wir Ihnen diese vielseitige Innenstadtimmobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und erläutern Ihnen vor Ort die bestehenden Mietverhältnisse sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der derzeit freien Flächen

Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Ausstattung und Details

Zwei zusammengehörende Gebäudeteile in zentraler Innenstadtlage von Cham
Zwei vermietete Einzelhandelseinheiten
WITT WEIDEN als etablierter Bestandsmieter
Fashion Lounge als weiterer Bestandsmieter
Aktuelle Jahresnettokaltmiete der vermieteten Flächen: ca. 49.066 €
Zusätzliche leerstehende Büroflächen
Großzügige leerstehende ehemalige Praxisflächen
Erhebliches zusätzliches Vermietungs- bzw. Eigennutzungspotenzial
Großzügige Schaufensterfronten zur Hafnerstraße
Personenaufzug
Dachgarten
Großzügiges Treppenhaus
Teilweise unterkellert
Massive Bauweise
Satteldach
Holzfenster mit Doppelverglasung
Öl-Zentralheizung

Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

Alles zum Standort

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Kreisstadt Cham. Die historische Innenstadt bietet eine gewachsene Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Cham ist ein wichtiger Wirtschafts- und Versorgungsstandort im Landkreis und über die Bundesstraßen gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Innenstadtlage der Hafnerstraße sorgt für kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Besucher.

Entfernungen:

Bad Kötzting: ca. 18 km

Roding: ca. 14 km

Straubing: ca. 44 km

Regensburg: ca. 62 km

Objektnummer: 26201093 - 93413 Cham

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: 26201093 - 93413 Cham

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com