Weiding

Gepflegte Praxis mit langfristigem Mietverhältnis und einer Bruttomietrendite von 5,6%

Objektnummer: 26201107



KAUFPREIS: 299.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

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

Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Auf einen Blick

Objektnummer	26201107
Wohnfläche	ca. 157 m²
Zimmer	8
Baujahr	2000

Kaufpreis	299.900 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 157 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 157 m²
Vermietbare Fläche	ca. 157 m²
Bürofläche	ca. 157 m²

Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	03.02.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Die Immobilie

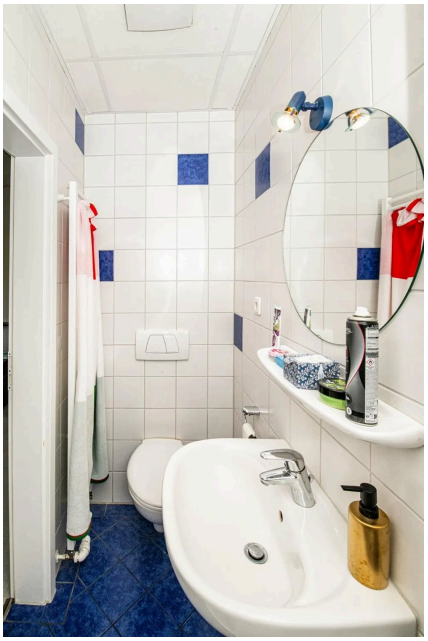




Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Die Immobilie

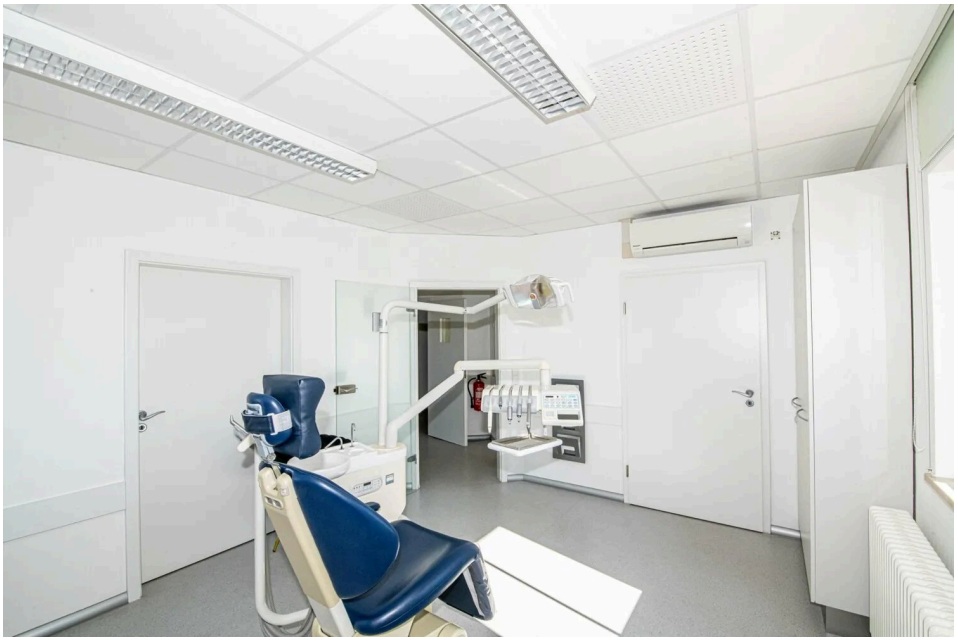




Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

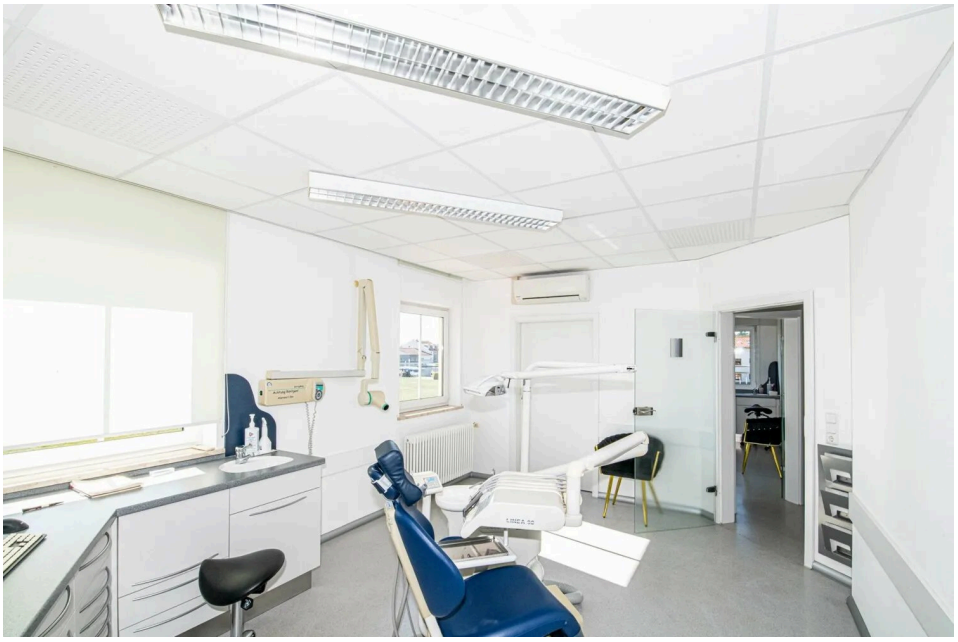
Die Immobilie

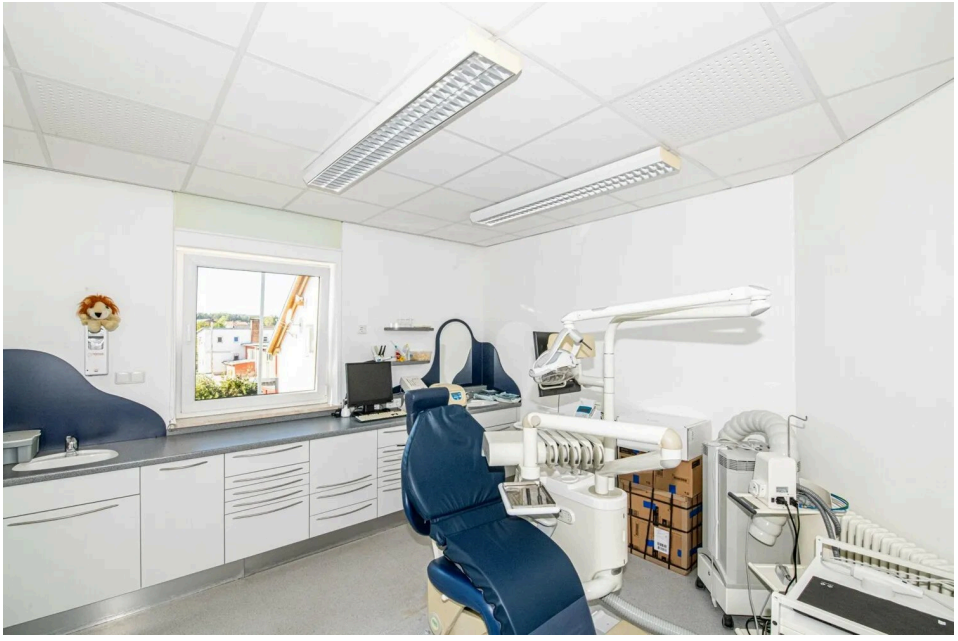




Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

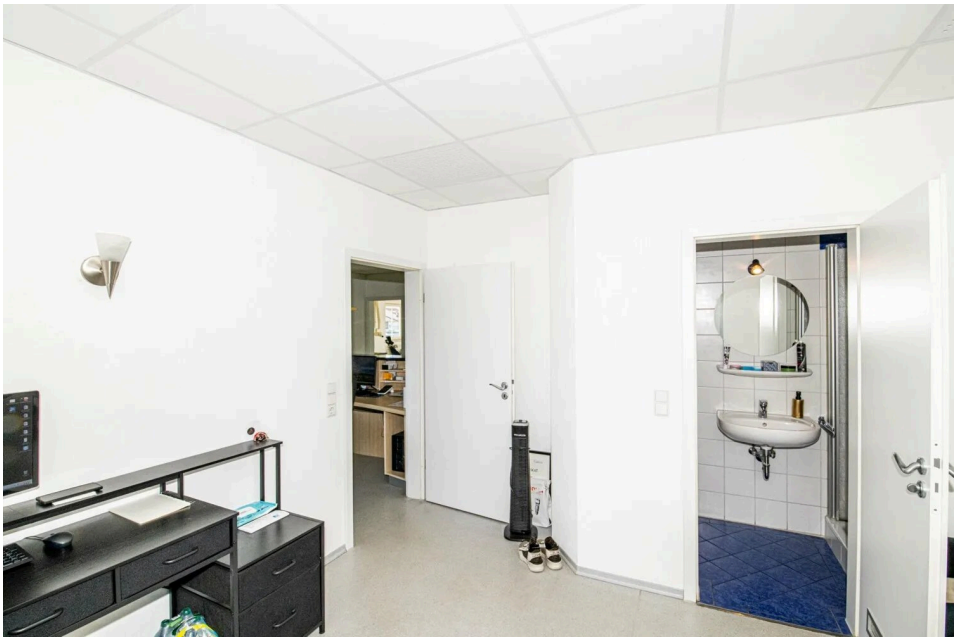
Die Immobilie





Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

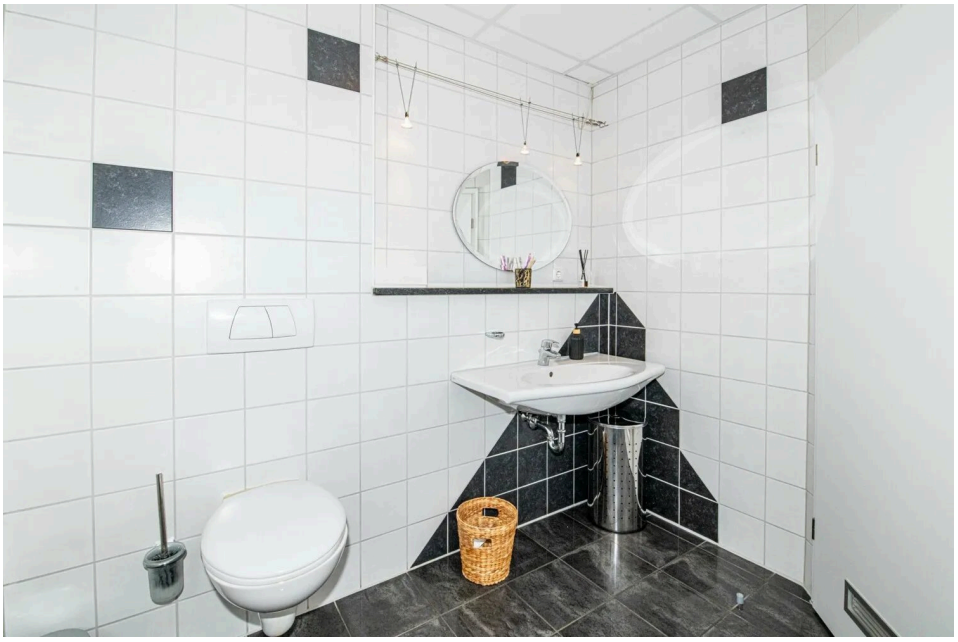
Die Immobilie

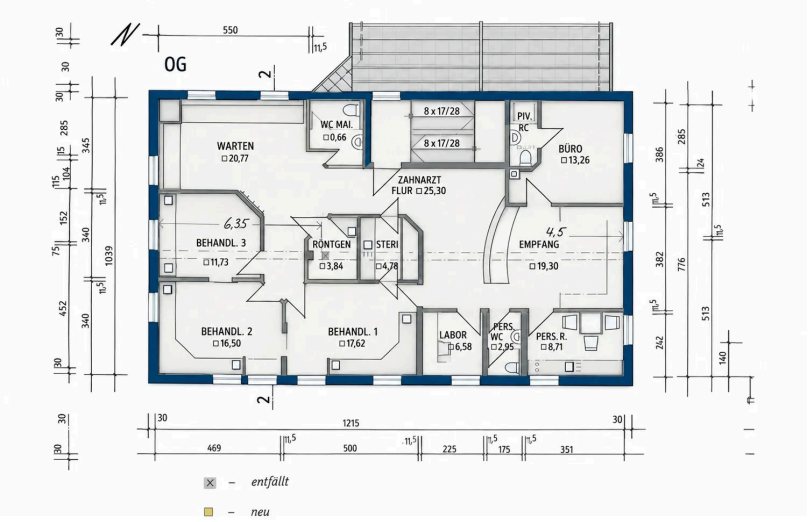




Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Die Immobilie





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Ein erster Eindruck

In einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2000 befindet sich diese etablierte Zahnarztpraxis, die seit vielen Jahren kontinuierlich und mit großer Sorgfalt geführt wird. Bereits der großzügig gestaltete Empfangsbereich vermittelt eine angenehme, ruhige und professionelle Atmosphäre. Helle Räumlichkeiten, klare Linien und eine durchdachte Gestaltung schaffen ein hochwertiges Umfeld, in dem sich sowohl Patienten als auch Mitarbeitende wohlfühlen.

Die Praxis verfügt über drei großzügige Behandlungszimmer, die sich harmonisch an den Empfangsbereich anschließen. Die funktionale Raumaufteilung gewährleistet effiziente Arbeitsabläufe und bietet gleichzeitig eine angenehme und diskrete Atmosphäre. Die Räumlichkeiten sind optimal auf die Anforderungen einer etablierten zahnmedizinischen Nutzung ausgerichtet.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie insbesondere aufgrund des langfristig bestehenden Mietverhältnisses interessante Perspektiven. Die Praxis ist langfristig an eine Zahnarztpraxis vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft bis zum Jahr 2036 und beinhaltet darüber hinaus eine Verlängerungsoption. In Verbindung mit der etablierten gewerblichen Nutzung und einer aktuellen Bruttomietrendite von 5,6% bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus langfristiger Vermietung und laufenden Mieteinnahmen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Immobilie sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Ausstattung und Details

- Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden, gebührenfrei
- Laufzeit Mietvertrag: bis 2036 mit Verlängerungsoption
- aktuelle Bruttomietrendite von 5,6%
- Treppenlift vorhanden

Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

Alles zum Standort

Weiding präsentiert sich als ruhiger, klar strukturierter Standort mit ländlichem Charakter und einer soliden Grundversorgung. Für Investoren ist insbesondere die Kombination aus stabiler Eigennutzer-Nachfrage, überschaubarem Preisniveau und der Nähe zu regionalen Arbeits- und Versorgungszentren interessant. Die Gemeinde profitiert von einer guten Erreichbarkeit, einer niedrigen Siedlungsdichte und einem Umfeld, das vor allem auf langfristige Wohnqualität und werthaltige Substanz ausgerichtet ist.

Im direkten Umfeld zeigt sich Weiding als Standort mit funktionierender Alltagsinfrastruktur und einem angenehm überschaubaren Marktumfeld. Besonders gefragt sind hier gut instand gehaltene Einfamilienhäuser, energieeffiziente Objekte und Grundstücke mit klaren rechtlichen Verhältnissen, da diese im lokalen Marktumfeld als wertstabile Faktoren gelten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Bushaltestelle Weiding, Rathaus in etwa 2 Minuten zu Fuß, Weiding, Dalkinger Straße in rund 4 Minuten sowie dem Bahnhof Weiding in etwa 16 Minuten zu Fuß gegeben; damit bleibt der Standort auch für Pendler attraktiv. Ergänzend sorgen die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten mit einem Supermarkt in nur 1 Minute zu Fuß und Netto Marken-Discount in etwa 9 Minuten für eine verlässliche Nahversorgung. Im Bereich Bildung liegen Kinderhaus Weiding in rund 4 Minuten sowie die Chambtal-Grundschule und die Chambtal Volksschule jeweils in etwa 10 Minuten zu Fuß, was die Lage auch für langfristig orientierte Eigennutzer interessant macht. Für die Gesundheitsversorgung stehen mit Dr. Lozert in 1 Minute und Dr. Mocza in etwa 5 Minuten zu Fuß sowie weiteren Ärzten, Apotheken und der Bayerwald-Klinik im erweiterten Umfeld zusätzliche Standortqualitäten zur Verfügung. Auch Gastronomie und Freizeit tragen zur Attraktivität bei: Gasthaus Feil ist in rund 6 Minuten erreichbar, dazu kommen weitere Gasthäuser, Sportangebote und Grünbereiche im nahen Umfeld.

Insgesamt bietet Weiding für den Investor ein sachlich überzeugendes Umfeld mit solider Nachfragebasis, überschaubarer Marktliquidität und guten Voraussetzungen für eine langfristig orientierte, substanzstarke Anlageentscheidung.

Objektnummer: 26201107 - 93495 Weiding

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: 26201107 - 93495 Weiding

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