

Exposé

Einzelhandelsladen in Deggendorf

Repräsentative Ladeneinheit mit 32m Schaufensterfront in 1A Lage von Deggendorf



Objekt-Nr. OM-426327

Einzelhandelsladen

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
H. Eiglmaier

Graflinger Str. 10
94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003
Etagen	1
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Etage	Erdgeschoss

Gesamtfläche	281,00 m ²
Neben-/Lagerfläche	24,00 m ²
Verkaufsfläche	281,00 m ²
Schaufensterfront	32,00 m
Stellplätze	4
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektübersicht

- Kaufpreis: 980.000 €
- Netto-Kaufpreis: 823.529,42 € (MwSt. ausweisbar)
- Nutzfläche: ca. 281 m² im Erdgeschoss
- Zusätzliche Fläche: ca. 24 m² Keller
- Schaufensterfront: ca. 32 m
- Stellplätze: 4 eigene Stellplätze im Innenhof
- Baujahr: 2003
- Provisionsfrei für den Käufer

Kurzbeschreibung

Diese außergewöhnliche Ladeneinheit überzeugt durch ihre herausragende Sichtbarkeit, eine repräsentative Schaufensterfront von ca. 32 Metern sowie eine zentrale Innenstadtlage nur wenige Schritte vom Stadtplatz Deggendorf entfernt.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und bietet ideale Voraussetzungen sowohl für hochwertigen Einzelhandel, Praxis- oder Dienstleistungsnutzung als auch für eine attraktive Kapitalanlage.

Highlights auf einen Blick

- Erstklassige Lage an einer frequentierten Ampelkreuzung
- 32 m Schaufensterfront zur Hauptstraße + zusätzliche Fensterflächen zum Innenhof
- 281 m² flexibel nutzbare Verkaufs- / Nutzfläche
- Höhenversetzte Fläche mit großzügiger Treppe – klare Zonierung möglich
- 4 private Stellplätze im geschlossenen Innenhof
- Hochwertiger Eichenfertigparkettboden
- Terrasse (ca. 11 m²) im ruhigen hinteren Bereich
- Trockenbauwände – Grundriss flexibel anpassbar
- Kellerraum (ca. 24 m²)
- Aufzug im Gebäude
- Provisionsfreier Privatverkauf

Objektbeschreibung

Die Ladeneinheit umfasst ca. 281 m² Nutzfläche im Erdgeschoss und befindet sich in einem massiv gebauten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 2003 mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.

Der vordere Bereich besticht durch eine raumhohe Schaufensterfront mit direktem Zugang von der Hauptstraße. Die Raumhöhe beträgt hier ca. 3,00 m und sorgt für eine offene, repräsentative Atmosphäre.

Der hintere Bereich ist über eine großzügige Treppe erreichbar und liegt um ca. 90 cm erhöht, wodurch sich unterschiedliche Nutzungszonen klar voneinander trennen lassen. Zur Innenhofseite beträgt die Raumhöhe ca. 2,60 m.

Zusätzlich verfügt die Einheit über:

- zwei WC-Einheiten
- eine Teeküche
- eine ruhige Terrasse im Innenhof
- einen separaten Kellerraum

Alle inneren Trennwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und können problemlos angepasst oder entfernt werden.

Nutzung & Investment

Die Einheit ist seit 2003 durchgehend vermietet und wird seither als hochwertiges Einrichtungsgeschäft genutzt.

Auf Wunsch kann ein Mietvertrag mit einer Rendite von ca. 4,25 % übernommen werden – ideal für Kapitalanleger.

Alternativ ist bei Eigennutzung eine Übergabe innerhalb von ca. 4–6 Monaten möglich.

Geeignete Nutzungen (abhängig von Genehmigung):

- Einzelhandel / Showroom
- Praxis oder Gesundheitsdienstleistungen
- Studio / Büro mit Kundenverkehr
- Dienstleistung oder Flagship-Store

Ausstattung

Ausstattung & Technik

- Zentralheizung (Gas)
- Energieausweis vorhanden (Verbrauchsausweis)
- Endenergieverbrauch Wärme: 30,1 kWh/(m²·a)
- Endenergieverbrauch Strom: 12 kWh/(m²·a)
- Gepflegter Gesamtzustand
- Instandhaltungsrücklagen gebildet

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

- Privatverkauf – keine Käuferprovision
- MwSt. ausweisbar
- Verfügbar nach Absprache

Kontakt Tel. 0171-8372331

Lage

Die Ladeneinheit befindet sich in der Graflinger Straße 10, 94469 Deggendorf, einer der zentralen und stark frequentierten Einfallstraßen in die Deggendorfer Innenstadt.

Die Graflinger Straße verbindet das Stadtzentrum direkt mit den östlichen Stadtteilen und ist geprägt von hohem Verkehrsaufkommen, guter Sichtbarkeit sowie einer Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung und innerstädtischem Wohnen.

Der Stadtplatz sowie die Fußgängerzone sind in wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 150 m). Mehrere Tiefgaragen und öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und ergänzen die vier zur Einheit gehörenden Stellplätze im Innenhof ideal.

Die Lage an einer Ampelkreuzung sorgt für maximale Wahrnehmung sowohl für den Fahrzeugverkehr als auch für Fußgänger – ein entscheidender Standortvorteil für Einzelhandel, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen.

Fazit

Eine selten verfügbare Gewerbeeinheit mit außergewöhnlicher Sichtbarkeit, flexibler Nutzung und attraktiver Innenstadtlage – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine nachhaltig wertstabile Investition.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	12,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	30,10 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Architectural floor plan of a building, showing various rooms and dimensions. The plan includes a large central hall (4 Besucherstellplätze) and a smaller room (WC G9.2 1.32 m²). The building is oriented with a dashed line indicating a path or boundary. Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). The plan also shows a staircase (Aufzug) and a room labeled TH EG HG 18.98 m². The building is situated on a plot with a boundary line marked by a dashed line. The plan includes a north arrow pointing towards the top right. The building is oriented with a dashed line indicating a path or boundary. Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). The plan also shows a staircase (Aufzug) and a room labeled TH EG HG 18.98 m². The building is situated on a plot with a boundary line marked by a dashed line.

Grundriss Ladeneinheit