



**Anlage-Immobilie mit 15
jährigen Mietvertrag und
2 Wohnungen vermietet,
direkt am Stadtplatz**

Objekt-Nr 2026-105
94086 Rotthalmünster

Kaufpreis: 795.000,00 €

Am Obstgarten 12
Tel. +49 1718657027
Email info@ausweger-immobilien.de
Web: ausweger-immobilien.de

211st. Marktes
Rotthalmünster
11. - 13.07.2025

Daten im Überblick

ImmoNr	2026-105
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Praxis
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Gesamtfläche	ca. 440 m ²

Vermietbare Fläche	ca. 440 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2
Zustand	Gepflegt
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Kaufpreis	795.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % (Verkäufer)



Anlage-Immobilie am Stadtplatz

Lage

Diese vollvermietete Immobilie liegt im Zentrum von Rotthalmünster.

Rotthalmünster liegt in der Region Donau-Wald im niederbayerischen Bäderdreieck genau zwischen den drei Kurorten Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing. Der Markt befindet sich 35 km südlich von Vilshofen an der Donau sowie 35 km südwestlich von Passau, 22 km westlich vom oberösterreichischen Schärding, 24 km nordöstlich von Simbach am Inn, 25 km östlich von Pfarrkirchen und 140 km von der Landeshauptstadt München entfernt. In 16 km Entfernung besteht Anschluss zur Bundesautobahn 3, Ausfahrt Pocking. Im Gemeindeteil Karpfham befindet sich eine Bahnstation. Die Bahnstrecke Passau–Neumarkt-Sankt Veit verbindet den Landkreis Passau mit dem Landkreis Mühldorf am Inn.

Beschreibung

EXKLUSIV !

Robert Ausweger Immobilien,

bietet Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 4,42% Rendite in Rotthalmünster an.

Mietverträge bis zu 15 Jahre langer Laufzeit.

Das Gebäude wurde 1987/88 komplett kernsaniert.

Eine Wohnung im Erdgeschoss und 1 Wohnung im Dachgeschoss sind derzeit neu vermietet.

Die Zahnarztpraxis im 1. Obergeschoss ist mit einer Mietlaufzeit von 15 Jahren vermietet.

Zahnarztpraxis - Nettomiete; 1.650 €

Wohnung im Erdgeschoss - Nettomiete; 640 €

Wohnung im Dachgeschoss - Nettomiete; 640 €

Gesamteinnahmen im Jahr von 35.160 €

Rendite; ca. 4,42 %

Energieausweis ist derzeit in Arbeit und wird bei einer Besichtigung vorgelegt werden.



Anlage-Immobilie am Stadtplatz



Anlage-Immobilie am Stadtplatz



Anlage-Immobilie am Stadtplatz



Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Am Obstgarten 12
84307 Eggenfelden

Telefon: +49 1718657027
Email: info@ausweger-immobilien.de
Web: ausweger-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Robert Ausweger

Am Obstgarten 12
84307 Eggenfelden

Telefon: +49 1718657027
Mobil: +49 1718657027
Email: anfragen@ausweger-immobilien.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.