

# Exposé

## Bürofläche in Straubing

### Renditeobjekt für Kapitalanleger Gewerbe Straubing provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-328535**

### Bürofläche

Verkauf: **599.000 €**

Regensburger Str. 45  
94315 Straubing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Büro-/Praxisfläche	542,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Gesamtfläche	542,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Gewerbeeinheit mit einer nutzbaren Fläche von ca. 542,70m<sup>2</sup>.

Sie befindet sich in einem Wohn- & Geschäftshaus in unmittelbarer Zentrumsnähe von Straubing.

Das Objekt erstreckt sich über Erd- & Untergeschoss und setzt sich aus insgesamt drei Gewerbeeinheiten sowie vier Lagerräumen zusammen.

Das Untergeschoss ist lichtdurchflutet und befindet sich in einer nach Süden ausgerichteten Hanglage samt Sondernutzungsrecht an großzügigen Terrassen.

Die gesamte Fläche ist baulich zusammengelegt und als Fitnessstudio vermietet.

Der Mietvertrag läuft noch mindestens bis 30.11.2029.

Rendite nach aktueller Miete ca. 6 %. Mieterhöhung ab 2027 bereits vereinbart.

2 fest zugeordnete Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls zu erwerben.

Verkauf erfolgt von Privat und ist provisionsfrei.

Das Objekt kann nach Absprache jederzeit besichtigt werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	76,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	76,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Duschen Herren

# Exposé - Galerie

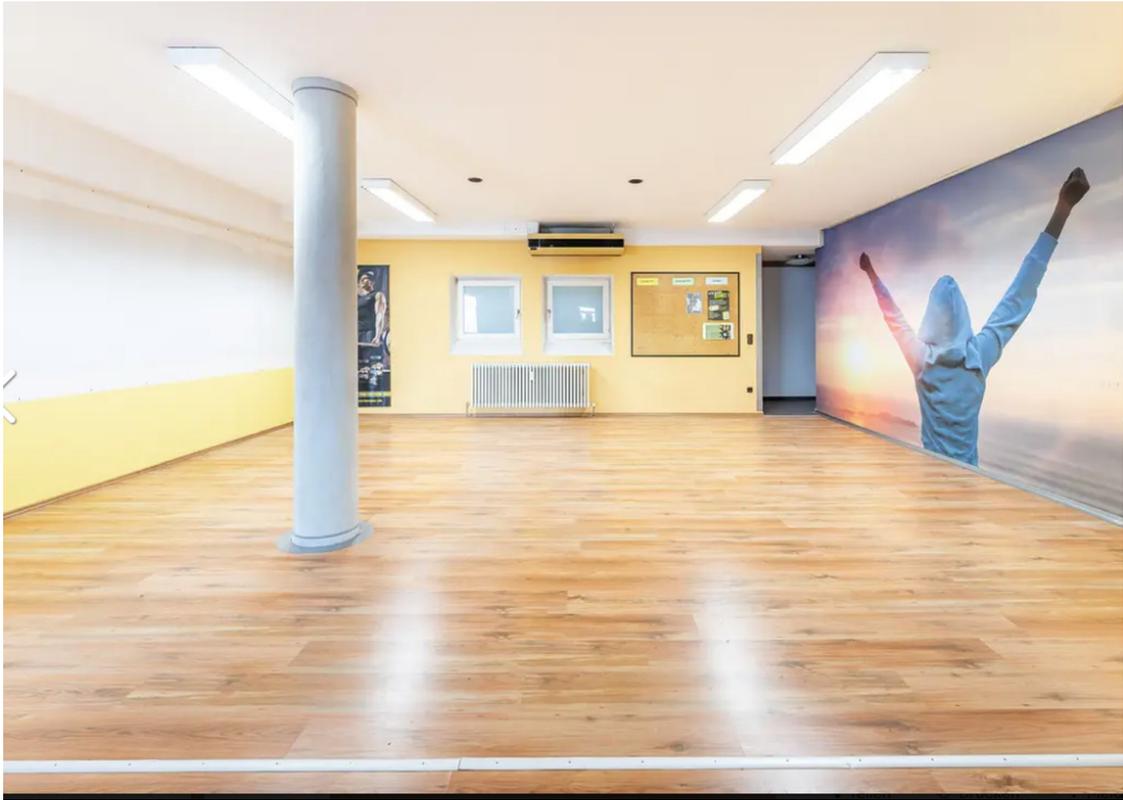


UG

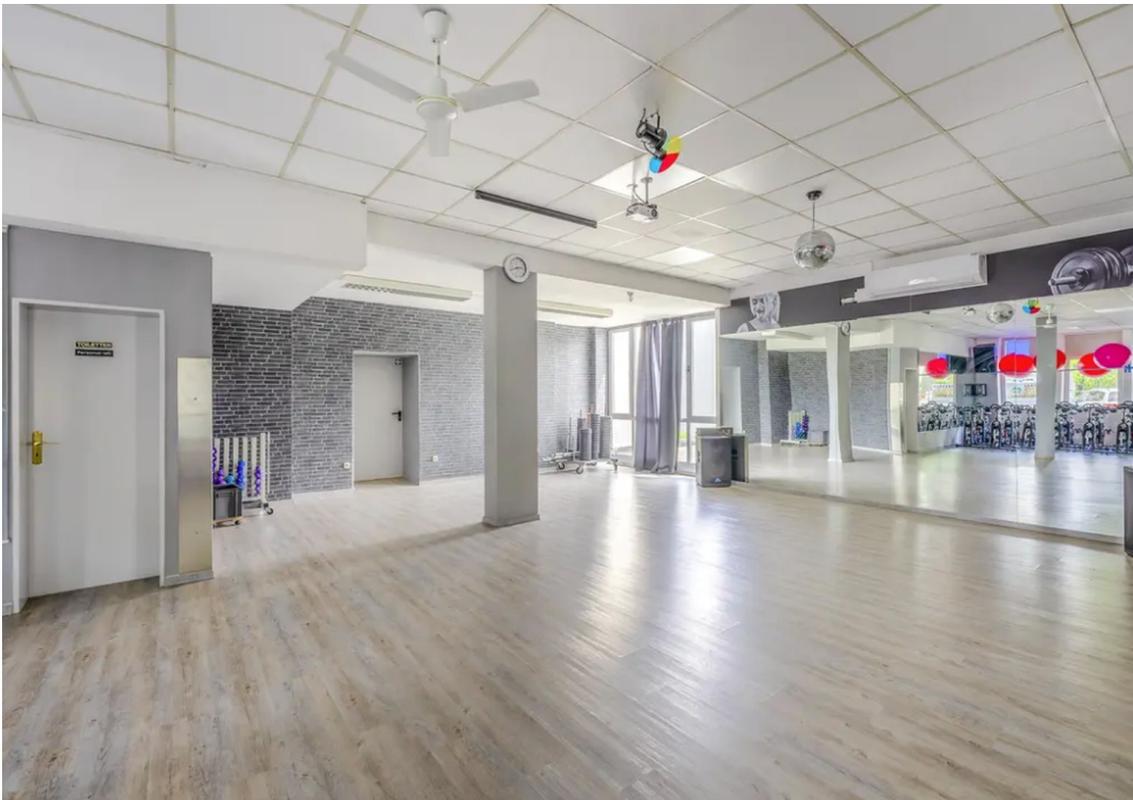


UG 2

# Exposé - Galerie



UG 3



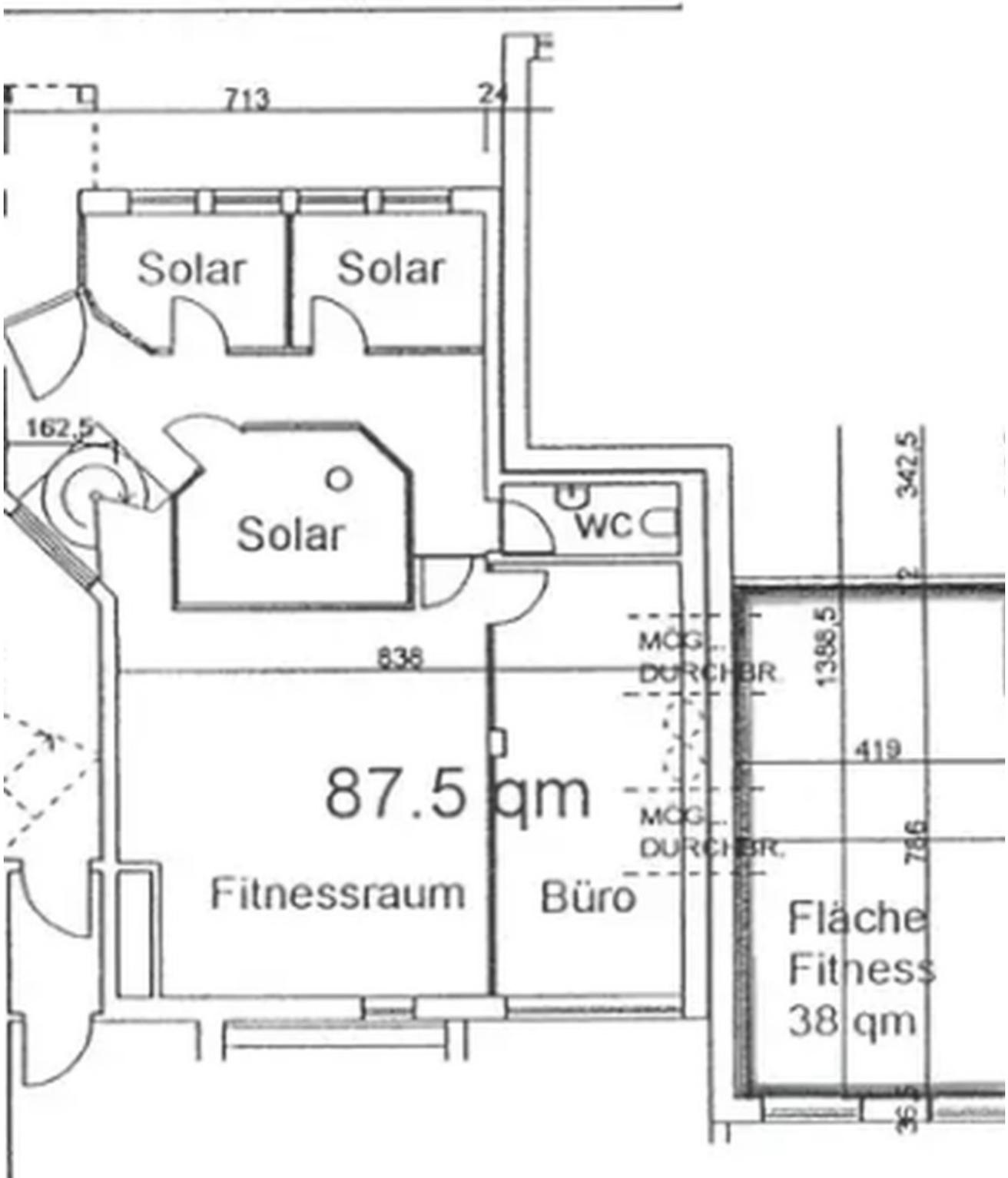
EG links

# Exposé - Grundrisse



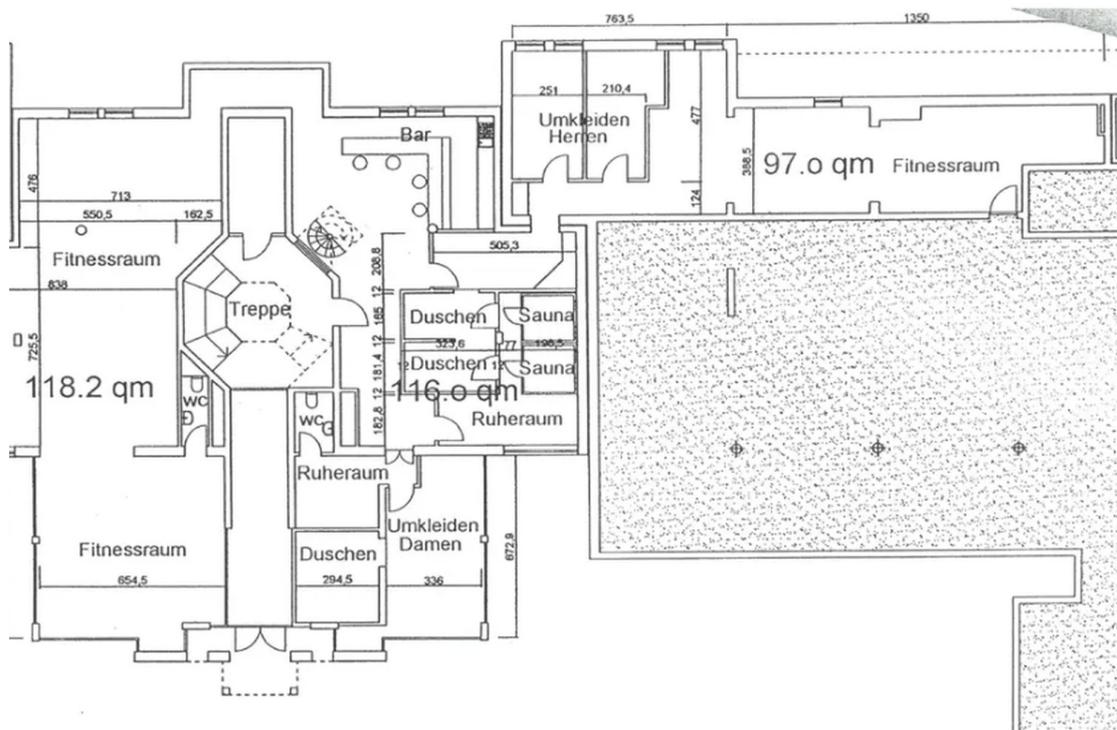
EG rechts

# Exposé - Grundrisse



EG links

# Exposé - Grundrisse



UG