



Die perfekte Kombination: Arbeiten und Wohnen mit weiterem Potential für gewerblichen Neubau

85296 Rohrbach, Sonstige zum Kauf

Objekt ID: 161



Wohnfläche ca.: **115 m²** - Gesamtfläche ca.: **225 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **497.000
EUR**





Die perfekte Kombination: Arbeiten und Wohnen mit weiterem Potential für gewerblichen Neubau

Objekt ID	161
Objekttyp	Sonstige
Adresse	85296 Rohrbach
Wohnfläche ca.	115 m ²
Nutzfläche ca.	100 m ²
Gesamtfläche ca.	225 m ²
Zimmer	7
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1993
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	3 Stellplätze
Garagen	3 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Gewerblich nutzbar, Keller, Terrasse
Käuferprovision	3,57 zzgl. MwSt.
Kaufpreis	497.000 EUR





Objektbeschreibung

Sie erhalten mit dieser Gewerbeimmobilie die perfekte Gelegenheit, um sich Ihren Traum vom Arbeiten und Wohnen in einer sehr guten Lage im Gewerbegebiet Rohrbach zu verwirklichen.

Das voll unterkellerte Fertighaus von Hanse Haus wurde mit einer Doppelgarage, einem Carport und zwei weiteren Stellplätzen im Jahr 1997 erbaut und ist in zwei Bereiche mit je einem eigenen Hauszugang aufgeteilt.

Dieses Gewerbegrundstück bietet mit seinen 1.375 qm ein großes Potential für eine weitere Bebauung mit einer Gewerbefläche zur eigenen betrieblichen Nutzung oder auch zur Vermietung. Seitens der Gemeinde bestehen auf diesem Grundstück eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die Sie für Ihr Unternehmenswachstum nutzen können.

Der nördliche Bereich des Hauses wurde mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 100 m² zuletzt als Tierarztpraxis genutzt.

Die gewerblichen Räumlichkeiten sind wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

- Wartezimmer (Eingangsbereich)
- Dusche mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Großes Behandlungszimmer mit Waschbecken
- OP-Zimmer mit Waschbecken
- Büro
- Abstellraum

Kellergeschoss:

- 3 Lagerräume

Der zukünftige Eigentümer kann die Tierarztpraxis fortführen oder eine Umnutzung für die eigenen Betriebszwecke beantragen. Eine mögliche Umnutzung wurde bereits mit der Gemeinde und dem Bauamt besprochen und mündlich zugestimmt.

Ausstattung

Der südliche Teil des Hauses kann als Betriebsleiterwohnung mit der ganzen Familie bewohnt werden. Die Wohnfläche beträgt ca. 115 m² und verteilt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Windfang mit Treppenauf- und Abgang
- Diele
- Wohnbereich mit Schwedenofen (ist im Kaufpreis bereits enthalten) und Zugang zur Terrasse mit elektrisch betriebener Markise (ist im Kaufpreis bereits enthalten)
- Küche mit Einbauküche (ist im Kaufpreis bereits enthalten) und Zugang zur Terrasse





- Abstellkammer
- Gäste-WC

Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Zwei Schlafzimmer
- Küche mit bestehender Einbauküche (ist im Kaufpreis enthalten; kann jedoch nach Bedarf auch als weiteres Schlafzimmer umgenutzt werden)
- Duschbad mit WC
- Speicher kann als Wohnraum umgenutzt werden. Hier können nochmal ca. 25 m² dazu gerechnet werden, welche aktuell nicht in der Wohnfläche berücksichtigt sind

Kellergeschoss (nicht in Wohnfläche berücksichtigt):

- Waschraum
- Werkstatt und zusätzlicher Geräteraum
- Heiz- und Tankraum

Durch eine charmante Lösung sind der Betriebs- und der Wohnbereich durch zwei Verbindungstüren miteinander verbunden. So ist es möglich in kurzer Zeit von dem einen Teil des Hauses in den anderen zu gelangen.

Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 1997 und ist mit 2 x 1.500 Liter Tanks ausgestattet. Sie versorgt den Gewerbebereich und die Betriebsleiterwohnung sehr zuverlässig.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Highlights und weitere Ausstattung:

- Durchdachte Grundrissgestaltung mit viel Raum zum Arbeiten und Wohnen für die ganze Familie
- Großes Gewerbegrundstück mit 1.375 m²
- Potential für den Bau eines weiteren gewerblichen Baukörpers
- Zentral und doch ruhig im Gewerbegebiet Rohrbach gelegen
- Zwei Einbauküchen im Preis bereits enthalten
- Zwei Bäder und ein Gäste-WC
- Schwedenofen im Wohnbereich (bereits im Kaufpreis enthalten)
- Großräumige Doppelgarage mit Carport und zwei weiten Stellplätzen

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme bitte folgende Angaben mitteilen, damit wir Ihnen eine entsprechende Servicequalität bieten können: Vor-/Nachname, E-Mail Adresse und Telefonnummer. Nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrags ist eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der aktuellen gesetzlichen Ust. fällig. Mit dem Eigentümer wurde eine Maklerprovision in gleicher Höhe vereinbart.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche Objektinformationen und Angaben auf die Informationen des Eigentümers beruhen und daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit





von Rußwurm & Fisteo Immobilien GbR übernommen wird. Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet.

Energieausweis

Energieausweis

nicht vorhanden





Lage

Das Gewerbeobjekt mit Betriebsleiterwohnung befindet sich in sehr guter Lage im Gewerbegebiet Rohrbach. Hier sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen, uvm. in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Verkehrsanbindung in Rohrbach ist hervorragend. Das Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A9 Ingolstadt-München (Auffahrt Langenbruck) und zur Autobahn A93 Regensburg-München (Auffahrt Wolnzach) mit je 8 Autominuten zu den jeweiligen Auffahrten.

Entfernungen wichtiger Städte:

- Pfaffenhofen: ca. 11 km
- Ingolstadt: ca. 25 km
- München: ca. 60 km
- Augsburg: ca. 72 km
- Regensburg: ca. 74 km
- Nürnberg: ca. 114 km

Ebenso bietet die Region Rohrbach eine gute Infrastruktur mit Zug- und Busanbindung. Rohrbach besitzt einen eigenen Bahnhof mit Bushaltestelle, welcher nur 500 Meter entfernt ist. Von dort aus erreichen Sie Ingolstadt, München und Nürnberg bequem mit dem Zug und Pfaffenhofen mit dem Bus.

Rohrbach bietet nicht nur berufliche, sondern auch attraktive Lebensmöglichkeiten für Sie und Ihre Mitarbeiter. Die hohe Lebensqualität, geprägt von natürlicher Schönheit und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Region, trägt dazu bei, qualifizierte Fachkräfte anzuziehen und langfristig zu binden.

Das gesamte Anwesen ist sofort Verfügbar.

Somit zögern Sie nicht und senden uns eine vollständige Kontaktanfrage mit Name, Adresse und Telefonnummer, damit Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser Immobilie überzeugen können.





Außenansicht



Außenansicht 2



Außenansicht 3



Außenansicht 4



Weiteres Baupotenzial



Eingangsbereich (Tierarztpraxis)





Ehemaliges Behandlungszimmer (Tierarztpraxis)



Ehemaliges Behandlungszimmer 2 (Tierarztpraxis)



Ehemaliges OP-Zimmer (Tierarztpraxis)



Bad Erdgeschoss (Tierarztpraxis)



Bad Erdgeschoss 2 (Tierarztpraxis)



Ehemaliges Büro (Tierarztpraxis)





Wohnzimmer mit Schwedenofen



Küche EG (Betriebsleiterwohnung)



Gäste-WC (Betriebsleiterwohnung)



Windfang (Betriebsleiterwohnung)



Schlafen 1 (Betriebsleiterwohnung)



Schlafen 2 (Betriebsleiterwohnung)





Küche OG (Betriebsleiterwohnung)



Küche OG 2 (Betriebsleiterwohnung)



Speicher 1



Speicher 2



Bad OG (Betriebsleiterwohnung)



Bad OG 2 (Betriebsleiterwohnung)





Drohnenaufnahme Gebäude und Grundstück



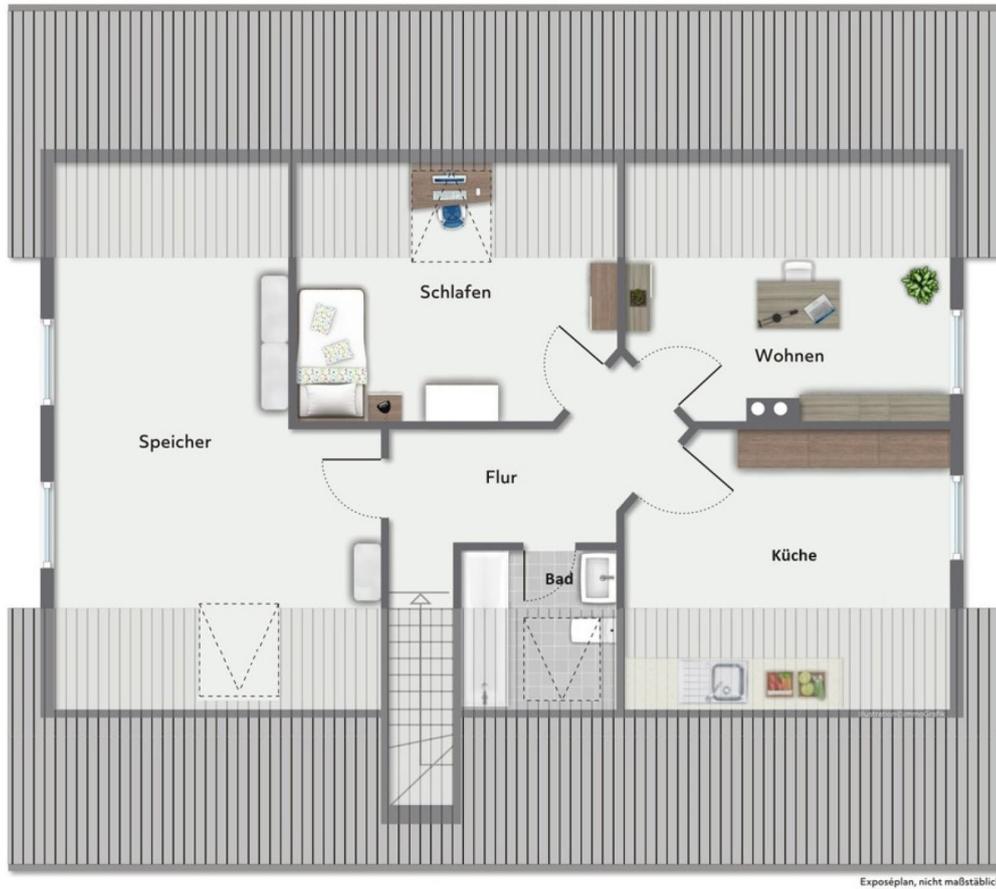
Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

