



## 83098 Brannenburg

Achtung ! Gewerbeeinheit mit Lagerfläche und große Wohnung oder Büroeinheit im Paket zu verkaufen



**899.000 €**

Kaufpreis

**128 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**593 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Otto Kiebler

Tel.: 004989339950

info@giv-gmbh.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	263 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	593 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	593 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	899.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.04.2030
Baujahr (Haus)	2007
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	125.30



## Zustand

Baujahr	2007
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

### Fahrstuhl

Lasten-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus
- \*\* Insgesamt nur 3 Einheiten im Objekt
- \*\* Erdgeschoss Gewerbeeinheit mit Garage
- \*\* Voll unterkellert für Lagerfläche Gewerbe
- \*\* Lastenaufzug für Gewerbe vorhanden
- \*\* 1. OG als Büroräume nutzbar oder Wohnung
- \*\* 2 rechtlich getrennte Einheiten
- \*\* Wohnung 1. OG mit 2 Südbalkonen
- \*\* Flexibel einteilbar und nutzbar
- \*\* 2 Stellplätze und 2 Garagenplätze
- \*\* Ruhige Lage und gute Verkehrsanbindung
- \*\* Bergblick in das Voralpenland



## Beschreibung

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus, aus dem Jahr 2007, befindet sich in attraktiver Lage in Brannenburg, Ortsteil Degerndorf, in ruhiger Umgebung mit insgesamt 3 Einheiten. Zwei dieser Einheiten werden verkauft. Es handelt sich im EG um eine Gewerbeeinheit mit großer Lagerfläche im Untergeschoss. Eine große Doppelgarage mit Rolltor rundet hier das Angebot ab. Diese ist derzeit verpachtet und langfristig vielseitig nutzbar.

Im 1. OG gibt es eine große Wohnung mit rd. 128 m<sup>2</sup>. Diese Einheit wurde ursprünglich zu der Gewerbeeinheit als Bürofläche genutzt und weiterhin wäre das möglich als Kanzlei, Praxis oder Büroräume zu verwenden.

Derzeit ist diese Einheit als Wohnung vermietet an eine Familie und das wäre auch weiterhin und langfristig möglich. Eine Nutzungsänderungserlaubnis hierfür liegt vor. Dazu gehören 2 Außenstellplätze. Die Wohnung verfügt über 4 große helle Räume, flexibel nutzbar, ein kleines Badezimmer und kleinen Küchenraum. 2 Abstellräume sind ebenso vorhanden, anstatt eines Kellerraumes.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft. Für beide Einheiten liegen Mietverträge vor. Die Nettokaltmiete liegt insgesamt bei rd. 3200 Euro pro Monat.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 899.000 € für beide Einheiten. Bei Einzelinteresse ist auf Anfrage gerne ein separates Angebot erhältlich.

## Lage

Makrolage:

Die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft, nur ca. 5 Minuten zur A 93 Inntaldreieck - Innsbruck. In Rosenheim sind Sie in ca. 20 km. Über das Inntaldreieck kommt man in ca. 10 Minuten direkt auf die A 8, München - Salzburg. Der Flughafen München ist ca. in einer Stunde erreichbar. Eine gute Anbindung über die regionalen Hauptverkehrsachsen bestehen in die umliegenden Städte und Wirtschaftszentren des Inntals. Außerdem gibt es einen direkten Bahnanschluss an die Linie Kufstein - Rosenheim und damit weiter nach Innsbruck oder nach München Hbf. Die Züge fahren regelmäßig und sind an den MVV angebunden.

Mikrolage:

Die Immobilie befindet sich in Brannenburg, einer beliebten Gemeinde im oberbayerischen Inntal, geprägt von einer sehr guten Mischung aus naturnahem Wohnen und alltagsnaher Infrastruktur. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Ortsstruktur mit Wohn- und Gewerbenutzungen aus und bietet dadurch eine solide Basis für ein Wohn- und Geschäftshaus mit langfristig attraktiver Vermietbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Dienstleister sowie medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind in der Regel in kurzer Distanz erreichbar. Familien profitieren von einem bedarfsgerechten Betreuungs- und Bildungsangebot im Gemeindeumfeld. Die Lage bietet zudem eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität durch die Nähe zu den Bergen, Wander- und Radwegen sowie vielfältigen sportlichen Aktivitäten in der Region.

## Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?



Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

#### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt HausplusRente keine Haftung. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu (evtl.auch untereinander) und dienen lediglich der Vorabinformation.









