

## VERKAUFT Wohn- u. Geschäftshaus (ca. 716 m<sup>2</sup>) im Marktkern - voll vermietet - 84371 Triftern



### Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.; fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

### Größe & Zustand

Gesamtfläche	716 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	486 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	230 m <sup>2</sup>
Baujahr	1975
Verfügbar ab	nach Absprache

### Objektbeschreibung

Die Immobilie besteht aus einer Ladeneinheit und drei Wohnungen. Die Immobilie ist voll vermietet. Im Erdgeschoss befindet sich die Ladeneinheit mit einer Fläche von ca. 220 m<sup>2</sup>. Vor dem Laden sind kostenlose öffentliche Stellplätze. Erbaut wurde ein Teil des Gebäudes (ursprünglich eine Mühle) um 1900; 1975 wurde eine Kernsanierung und ein Anbau durchgeführt. Es entstand im Erdgeschoss eine Ladeneinheit und drei Wohnungen mit einer Garage. Die Wohneinheiten sind über zwei separaten Zugänge erreichbar. Aufgrund des Jahrtausendhochwassers 2016 wurde das Erdgeschoss (Ladenfläche) 2018/19 renoviert.

### Lage

In Marktlage von 84371 Triftern.

Der Markt Triftern ist wunderschön und lebendig geprägt. Brauchtum praktizieren die Menschen hier noch gern. Die Freiwillige Feuerwehr gibt es seit 1818 ~ 150 Jahre.

Die Marktgemeinde Triftern (ca. 5.405 Einwohner/Stand Dezember 2017) liegt in unmittelbarer Nähe des niederbayerischen Bäderdreiecks in einer einzigartigen Hügellandschaft. Mit Supermarkt bis zum inhabergeführten Einzelhändler wie z. B. EDEKA-Verbrauchermarkt, Penny-Markt, Bäckereien, Apotheken, Schreibwarengeschäft, Fitness-Studio, Arztpraxen, ein schönes eintrittsfreies Freibad - hat die Marktgemeinde gehaltvolle Lebensqualität zu bieten.

Ein Kindergarten und die Grund- und Mittelschule sind vor Ort.

Ein Dichter, der viele Jahre in Triftern lebte, hat es auf den Punkt gebracht: Triftern - ist Mittelpunkt der WELT.

In die Hochschulstadt Pfarrkirchen, ein excellenter Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsstandort sind es ca. 6 km.

## Ausstattung

- Heizung: Erdgasheizung Bj. 2016
- Fenster teils Holz- teils Kunststoff-Fenster
- Türen: Vollholz
- Holztreppe
- Dach: Satteldach voll isoliert mit Ziegeleindeckung
- Fußböden: Fliesen, Solnhofener Platten, hochwertige Parkettböden, Teppichböden
- Garage

## Sonstiges

Es liegt ein qualifizierter Alleinauftrag vor.

Die von uns verarbeiteten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Wir stehen Ihnen gerne für weiteren Informationen und Besichtigungen zur Verfügung.

Für die Bearbeitung einer Anfrage teilen sie uns bitte Ihre vollständigen Daten wie Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail- Adresse mit.

Gerne ~ informieren wir Sie persönlich über weitere Immobilien-Details.

Mit den besten Grüßen

Bernhard Vogel

---

## Ansprechpartner

Bernhard Vogel  
abv - Immobilien Bernhard Vogel e.K.  
Bajuwarenring 23  
84371 Triftern

Mobil +49 170 3532729  
Zentrale +49 8562 962924  
Fax +49 8562 9628940  
E-Mail [b.vogel@abv-immobilien.de](mailto:b.vogel@abv-immobilien.de)  
Webseite <http://www.abv-immobilien.de>

## Anbieter

a b v - Immobilien ® Bernhard Vogel e. K.  
Bajuwarenring 23  
84371 Triftern

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite



Bild 1



Bild 2



IMG\_6633