



# **Gewerbeflächen der Wirtschaftsregion Passau Platz für Visionen PDF Export**

**Erstellt am: 15.05.24**

## Gewerbeimmobilie: Landhausvilla mit 380m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 635m<sup>2</sup> Gewerbe- und Verkaufsfläche, nahe Pockiger Badesees (Pocking)

### Objektdaten

**Art des Objekts** Büroflächen, Industrie und Lagerhallen, Hallenflächen, Sonstige gewerbliche Objekte, Hotel, Büros auf Zeit, Einzelhandelsflächen, Lagerverkauf

### Lagebeschreibung

Pockinger Badesees 150 m Bundesstraße (B12) 750 m Pockinger Naturfreibad 1,0 Km Supermärkte ALDI und NORMA 1,2 Km Innenstadt Pocking 2,3 Km diverse Ärzte 2,3 Km diverse Banken 2,4 Km Grundschule 3,1 Km Bahnhof Pocking 3,2 Km Gymnasium 3,2 Km Therme 1 Bad Flüssig 3,7 Km Obernberg am Inn (Österreich) 8,2 Km Autobahn (A3/ E56) 8,5 Km Golfplatz 8,5 Km Passau 25,7 Km Salzburg 83 Km Flughafen München 145 Km

**Teilbar in Einheiten ab** 60 m<sup>2</sup>

**Grundstückgröße** 2.561 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche** 635 m<sup>2</sup>

**Vergabeart** Verkauf

**Verfügbar ab** 01.03.2024

### Objektbeschreibung

großzügiges Wohn- und Gewerbeanwesen am Pockinger Badesees zu verkaufen. Die Immobilie ist ideal für Selbständige und Unternehmer, die ein stilvolles Anwesen für sich und ihre Familie suchen, sowie Gewerbeflächen für ihr Unternehmen benötigen. Mit knapp über 1.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche steht Ihnen ausreichend Freiraum für sich selbst und Ihren Gewerbebetrieb zur Verfügung. Zuletzt wurden die Räumlichkeiten von einem Handwerksbetrieb genutzt, der auch Handelsware an Privat und Gewerbetreibende verkaufte. Die Landhausvilla kann von einer oder zwei Familien bewohnt werden. Sie bietet mit einem innenliegenden Schwimmbad, einer Sauna, einem Außenkamin und drei Innenkaminen einen gehobenen Wohnkomfort in landschaftlich attraktiver Lage. Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Gewerbefläche des 2004 errichteten Anbaus mit einer Nutzfläche von 635 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen. Das Untergeschoss ist über eine Rampe in Fahrzeugbreite zugänglich. Das Erdgeschoss verfügt über einen Besuchereingang. Dahinter findet sich ein Empfangsbereich, an den sich Ausstellungsräumlichkeiten anschließen. Das Büro ist von außen über einen weiteren, separaten Zugang erreichbar. Vom Wohnhaus gibt es einen innenliegenden Übergang zum Gewerbetrakt. Der Neubau der A94 zwischen München und Pocking wird zu einer besseren Anbindung führen. Diese Immobilie ermöglicht einem zukünftigen Nutzer und seinen Kunden eine noch bessere Anknüpfung an das überregionale Fernstraßennetz. Hier gelangen Sie zur virtuellen Tour des Wohngebäudes: <https://my.matterport.com/show/?m=Dc6tm2Uefb7> Hier gelangen Sie zur virtuellen Tour des Gewerbetrakts: <https://my.matterport.com/show/?m=rp9wrYbFnSW> Das Anwesen kann nach Vereinbarung bezugsfrei übergeben werden. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

**Expose** [AF333\\_kurz\\_expose.pdf](#)

### Makler

**Ansprechpartner** Alexander Friedrich  
**Firma/Organisation** CampConsult.de  
**Telefon** 03040007543  
**E-Mail** info@campconsult.de

### IHK Ansprechpartner

**IHK für  
Niederbayern in  
Passau** Claudia Schreiner  
Nibelungenstr. 15, 94032 Passau  
Tel. 0851-507-204  
[www.ihk-niederbayern.de](http://www.ihk-niederbayern.de)  
[claudia.schreiner@passau.ihk.de](mailto:claudia.schreiner@passau.ihk.de)

### Bilder



Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass vorstehende Informationen auf den Angaben des Anbieters beruhen und von uns nicht auf Plausibilität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft wurden. Für den Inhalt der Angaben übernehmen wir keine Haftung!

## Haftungsausschluss

Das Standortportal Bayern wird regelmäßig auf Basis der den IHKs von den Mitgliedsgemeinden zur Verfügung gestellten Daten aktualisiert. Gleichwohl kann für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Die Haftung für Schäden jedweder Art, die sich aus der Verwendung dieser Daten ergeben können, wird deshalb ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

## Impressum

### **Betreiber IHK-Standortportal für Bayern:**

Bayerischer Industrie- und Handelskammertag e. V. (BIHK e.V.)  
Balanstraße 55-59  
81541 München  
Tel. 089/5116-0  
E-Mail: [ihkmail@muenchen.ihk.de](mailto:ihkmail@muenchen.ihk.de)

### **Ansprechpartner bei Fragen zum Portal:**

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Fritzsche  
E-Mail: [kontakt@standortportal.bayern](mailto:kontakt@standortportal.bayern)