



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Kensington-Exklusiv- Gewerbeimmobilie zentral in Rosenheim



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_707	<b>Datum:</b>	21.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Einzelhandel (Einzelhandelsladen)	<b>Ort:</b>	83022 Rosenheim
<b>Ladenfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	445.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl.Mwst.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshauerstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:juergen.lenhardt@kensington-international.com">juergen.lenhardt@kensington-international.com</a>	<b>www:</b>	<a href="http://www.kensington-muenchen.com">www.kensington-muenchen.com</a>

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Inmitten der belebten Rosenheimer Innenstadt, eingebettet in eine stark frequentierte Passage, befindet sich dieses gepflegte und vielseitig nutzbare Ladenlokal. Mit drei hellen, großzügigen Räumen bietet es sowohl für gastronomische als auch für bürobezogene Geschäftsideen ideale Voraussetzungen.

Das Objekt zeichnet sich durch seine offene und freundliche Atmosphäre aus, die durch die großen Fensterfronten zusätzlich unterstrichen wird. Diese sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine einladende und angenehme Umgebung für Kunden und Mitarbeiter.

Die Räumlichkeiten sind mit hochwertigen Fliesenböden ausgestattet und verfügen über eine flexible Raumaufteilung, sodass unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten wie Gastronomie, Einzelhandel oder Büroflächen möglich sind.

Dank der flexiblen Raumaufteilung und der zentralen Lage in einer belebten Passage kann das Ladenlokal sowohl als Gastronomiebetrieb (z.B. Café, Bistro) als auch als Bürofläche genutzt werden. Die Helligkeit der Räume und die offene Gestaltung schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Besonderheiten:

Zentrale Lage in Rosenheim  
Hohe Fußgängerfrequenz  
Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten  
Fazit:

Dieses Ladenlokal bietet eine hervorragende Gelegenheit für Unternehmer, die nach einem zentral gelegenen, hellen und gepflegten Standort suchen. Egal ob für gastronomische Zwecke oder als Büro – hier finden Sie die perfekte Basis für Ihr Geschäft in einer belebten und stark frequentierten Einkaufsstraße.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich, zentral gelegen in der charmanten Stadt Rosenheim. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Stadtzentrum von Rosenheim, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen auf Sie warten.

Die Nähe zum Ufer des Inns und zu den grünen Parkanlagen der Stadt lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch das beliebte Naherholungsgebiet Chiemsee und die umliegenden Alpen sind schnell zu erreichen und bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit.

Rosenheim ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet regelmäßige Verbindungen nach München, Salzburg und Innsbruck. Über die Autobahnen A8 und A93 gelangen Sie schnell in die bayerische Landeshauptstadt München sowie in andere Städte der Region.

Mit dieser attraktiven Lage verbindet die Immobilie urbanes Wohnen mit der Nähe zur Natur und ist ideal für alle, die sowohl das städtische Leben als auch die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung schätzen.

## Ausstattung:

---

- 3 helle Räume
- Hochwertige Fliesenböden
- Große Fensterfronten für viel Tageslicht
- Gepflegter Zustand

- Geeignet für Gastronomie oder Büro
- Flexibel nutzbare Raumaufteilung

## Sonstiges:

---

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt persönlich unter 0172 - 6292601 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

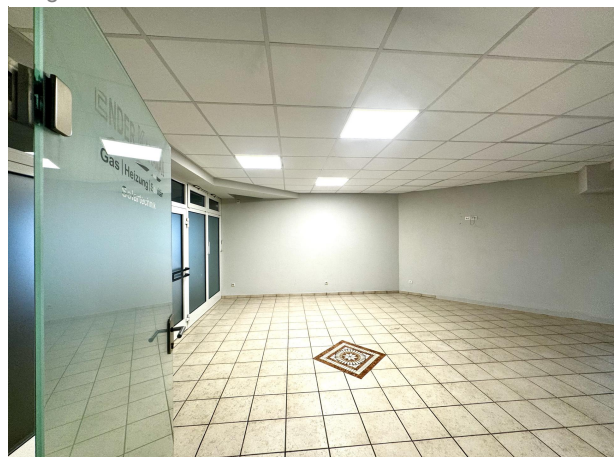
## Bilder

---

großzügiges Büro



Abgetrennt zum nächsten Büroraum



2. Eingang Büro



weiterer Büroraum



Grundriss

