

## Geschäftshaus in 1-A Lage in Straubing



Ansicht Ludwigsplatz zur Flurgasse

## 1. Key Facts/KPIs

<b>Objektnummer</b>	A741		
<b>Objektart</b>	Geschäftshaus in 1-A-Innenstadtlage		
<b>Anschrift</b>	Flurgasse 3/Ludwigsplatz 22, 94315 Straubing		
<b>Mietfläche</b>	EG	ca. 167 m <sup>2</sup>	Netto-Raumfläche (NRF)
	1. OG	ca. 189 m <sup>2</sup>	
	2. OG	ca. 170 m <sup>2</sup>	
	DG	ca. 154 m <sup>2</sup>	
	KG	ca. 160 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 229 m <sup>2</sup>		
<b>Baujahr</b>	1882 – Baudenkmal		
<b>Risikoprofil</b>	Core		
<b>Kaufpreis</b>	<b>Angebotsverfahren Siehe unten</b>		

*Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.*

## 2. Überblick/Highlights

- 1A-Innenstadtlage – Hohe Kundenfrequenz – Sehr gute Erreichbarkeit
- Top Lage zwischen Regensburg (45 km) und Passau (80 km) mit direkter Anbindung zur B8, B20 und A3



### 3. Makrolage



Autobahnanschluss:



Luftverkehr:



Schienerverkehr: DB

Distanz Straubing – München: ca. 140 km  
 Distanz Straubing – München: ca. 140 km  
 Distanz Straubing – Regensburg: ca. 45 km  
 Distanz Straubing – Passau: ca. 80 km  
 Distanz Straubing – Prag: ca. 230 km

Flughafen München – 100 km  
 Flughafen Nürnberg – 150 km  
 Flughafen Straubing

ICE-Anschl. am HBF Straubing

Die kreisfreie Stadt Straubing liegt im Regierungsbezirk Niederbayern im östlichen Teil Bayerns an der Donau. Die heutige Universitätsstadt hat gegenwärtig knapp 48.000 Einwohner und gehört zu einem der vier Oberzentren in Niederbayern. Sie ist die größte Stadt des Gäubodens. Die Arbeitslosigkeit liegt coronabedingt derzeit bei 3,8% (Stand: Juli 2020). Im Vorjahr betrug diese nur 2,8%. 2020 gibt es über 30.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Kaufkraftkennziffer (100,4) und Zentralitätskennziffer (188,7) liegen 2020/2021 über dem Bundesdurchschnitt.

Regensburg ist ein innovativer, attraktiver und moderner Wirtschaftsstandort. Dieser zeichnet sich besonders durch einen gesunden, mittelständischen Branchenmix aus. Im produzierenden Gewerbe sind vor allem die Bereiche Elektrotechnik, Maschinen- bzw. Sondermaschinenbau und Biotechnologie vertreten. Aufgrund der zentralen Lage zwischen den BMW-Werken in Dingolfing, Landshut und Regensburg wird Straubing zunehmend ein wichtiger Standort für die Automobil-Zuliefer-Industrie. Zudem verfügt Straubing über ein hohes Arbeitskräftepotenzial, die durch vier Gymnasien, FOS/BOS, Berufsschulen, Technikerschulen, dem TUM-Campus in Straubing und den Hochschulen bzw. Universitäten in den umliegenden Städten Regensburg, Passau, Deggendorf und Landshut geschult werden. Darüber hinaus wird dank der MINT-Region Straubing-Bogen der Nachwuchs auf naturwissenschaftlich-technischer Ebene gefördert.

Die Stadt Straubing ist dank der beiden Autobahnen A3 (Frankfurt – Nürnberg – Wien) und A92 (München – Deggendorf) hervorragend erschlossen. Auch die Bundesstraßen mit Nord-Süd Anbindung B20 (vom Königssee bis zur tschechischen Grenze) und der West-Ost Anbindung B8 (niederländische Grenze bis Passau) erschließen Straubing optimal.

## 4. Mikrolage



 Standort Objekt

### Points of Interest:

- 1) Theresien Center inkl. Parkplatz
- 2) Großparkplatz Hagen
- 3) Parkhaus Paul
- 4) Stadtturm Straubing
- 5) Theresienplatz Straubing (Altstadt)
- 6) Ludwigsplatz Straubing (Altstadt)

### Wissenswertes:

- Direkt in der Altstadt an der Fußgängerzone gelegen
- Bushaltestelle direkt vor der Immobilie
- Der Ludwigsplatz ist sehr belebt und weist die höchste Passantenfrequenz auf
- Banken, Geschäfte, Cafés, Restaurants und andere Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe
- Parkmöglichkeiten sind direkt gegenüber



## 5. Objektbeschreibung

### 5.1. Architektur/Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte Geschäftshaus in 1A Innenstadtlage aus dem Jahr 1882 ist ein dreigeschossiger Walmdachbau mit Neurenaissancefassade, Eckrustika und Konsolgesims. Es besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Die Netto-Raumfläche beträgt ca. 680 m<sup>2</sup>.

### 5.2. Baulicher Zustand

Aktuell steht das Gebäude leer und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ladenfläche im Erdgeschoss ist in einem guten Zustand und mit einer Klimanlage, sowie einer verkaufsfördernden Ladenbeleuchtung ausgestattet. Hier wurde bereits ein moderner Vinylboden verlegt. In den restlichen Stockwerken sind überwiegend Teppichböden vorhanden die ersetzt werden müssten. Die Sanitäranlagen in den einzelnen Stockwerken sind sanierungsbedürftig und in einem schlechten Zustand.

Das Dach ist dicht und wurde vor kurzem aufgrund einer Undichtigkeit punktuell instandgesetzt. Eine komplette Sanierung des Daches wird empfohlen. Schimmelthematiken sind nicht bekannt. Die Holzfenster sind intakt, entsprechen allerdings nicht mehr den aktuellen Energiestandards. Im Kellergeschoss befindet sich eine zentrale Lüftungsanlage, sowie eine neue Gas-Zentralheizung, welche im Jahr 2015 verbaut wurde. Es besteht zudem die Möglichkeit nachträglich einen Aufzug einzubauen. Die Fassade befindet sich in einem guten Zustand. Lediglich zur optischen Aufwertung wird ein neuer Anstrich empfohlen.

### 5.3. Nutzung

Vor dem Leerstand wurde das gesamte Objekt von der Damen-Modekette Pimkie über einen Zeitraum von 20 Jahren angemietet. Im Februar 2021 musste Pimkie cornoabedingt Insolvenz anmelden, das Mietverhältnis kündigen und in Folge dessen die Geschäftsräume aufgeben. Pimkie hat die Ladenfläche im EG sowie die Fläche im 1.OG als Verkaufsfläche genutzt. Diese waren früher über eine offene Treppe im Verkaufsraum miteinander verbunden. Um den Verkaufsraum zu reduzieren, wurde der Treppenaufgang demontiert und die beiden Ebenen durch eine betonierte Decke getrennt. Bei Bedarf könnten die beiden Geschosse wieder verbunden werden. Das 1. OG und das 2. OG fungierten nach dem Umbau als Lagerfläche und das DG diente als Aufenthaltsraum für die Belegschaft. Die Kaltmiete für das gesamte Objekt betrug 13.500,-€.

### 5.4. Preisvorstellung

Der alleinige Eigentümer (Erbschaftsverwertung einer GmbH) möchte das Objekt verkaufen, da er nicht ortsansässig und branchenfremd ist. Die preisliche Zielvorstellung unserer Kundschaft liegt aufgrund der in der Vergangenheit erzielten Mieten bei 3.000.000 €. Der Interessent wird zu einem Kaufpreisangebot aufgefordert.

### 5.5. Standort

Straubing ist der zentrale Einkaufsort der Region. Das Objekt befindet sich in einer hochfrequentierten 1-A Geschäftslage am Straubinger Stadtplatz an der Ecke Ludwigsplatz/Flurgasse direkt vor einer Bushaltestelle. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsläden wie z.B. H&M, New Yorker, der Drogeriemarkt Müller und das Modeschäft Hafner.

Es gibt einen Haupteingang im Erdgeschoss von der Verkaufsfläche in Richtung Ludwigsplatz und einen weiteren Eingang vom Treppenhaus Richtung Flurgasse.

### **5.5. Unser Vorschlag zur Umgestaltung/Revitalisierung**

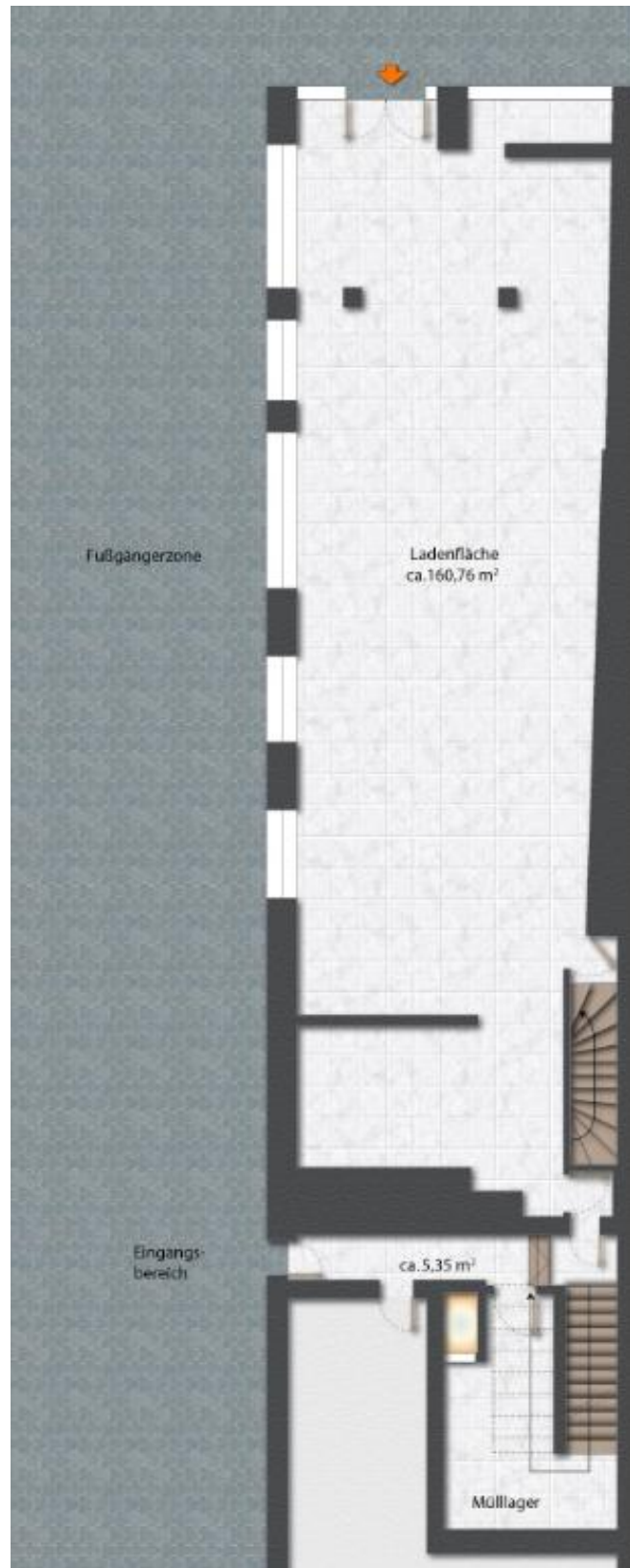
Aufgrund des vollständigen Leerstands ist eine komplette Umgestaltung bzw. Rekonstruktion möglich. Der Erdgeschossbereich mit der großen Verglasung Richtung Ludwigsplatz und Flurgasse eignet sich hervorragend für einen Gastronomie- oder Cafebetrieb. Zudem kann der Sitz/Loungebereich mit der Fläche des 1. OG erweitert werden. Dazu muss lediglich eine Treppe zwischen beiden Geschossen eingezogen werden.

Die restlichen Geschosse eignen sich perfekt für eine Wohnraumnutzung. Durch die überhohen Decken und dem historischen Charme lassen sich hier optimal urbane Wohnkonzepte im 1- bis 2-Zimmer-Segment umsetzen. Durch die zentrale Lage und das gastronomische Konzept im EG/1.OG soll ein junges Publikum angezogen werden. Gerne helfen wir Ihnen bei der Vermittlung von Architekten und Baupartnern.

Für das Gebäude liegt ein B-Plan vor (B-Plan Nr. 11). Die Art der baulichen Nutzung bestimmt sich nach dem § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 6 BauNVO (MK Kerngebiet). In den oberen Stockwerken ist zudem die Nutzung Wohnen nach § 7 Abs. 7 BauNVO zugelassen.

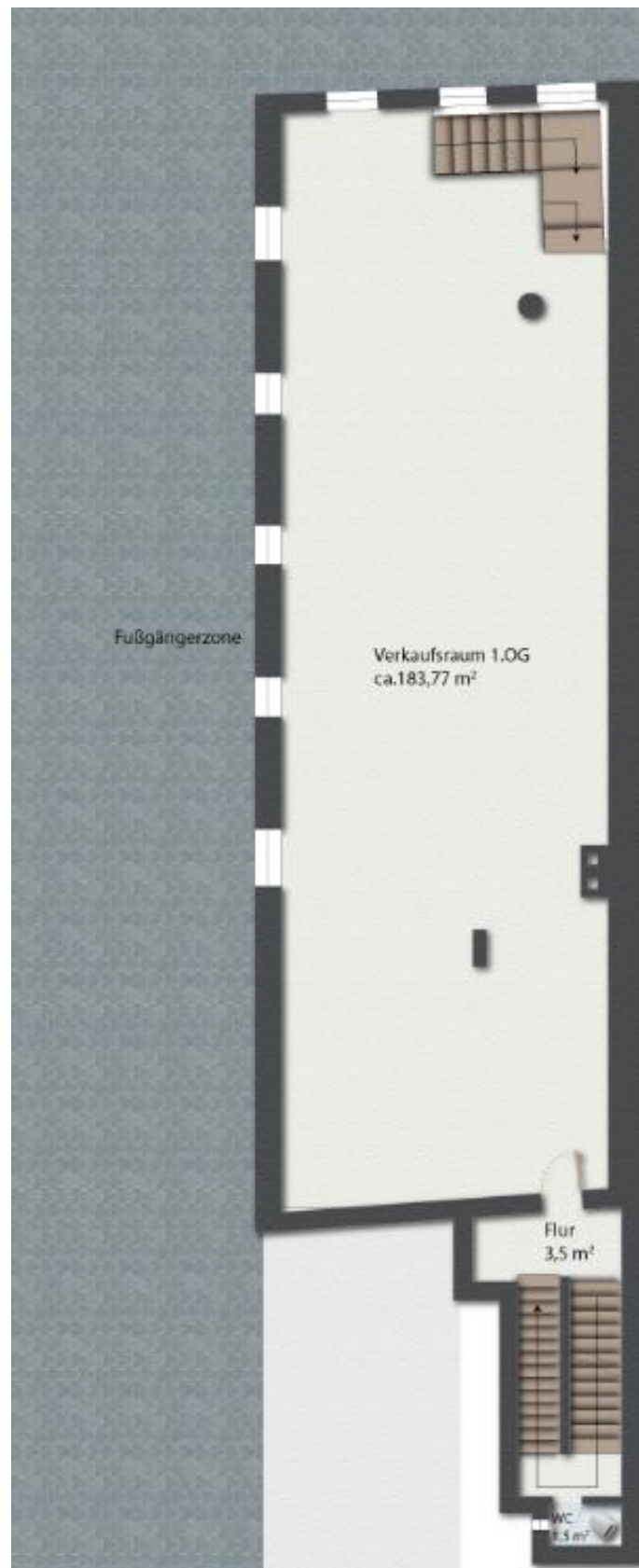
## 6. Grundrisse

### Erdgeschoss



Netto-Raumfläche ohne Wände

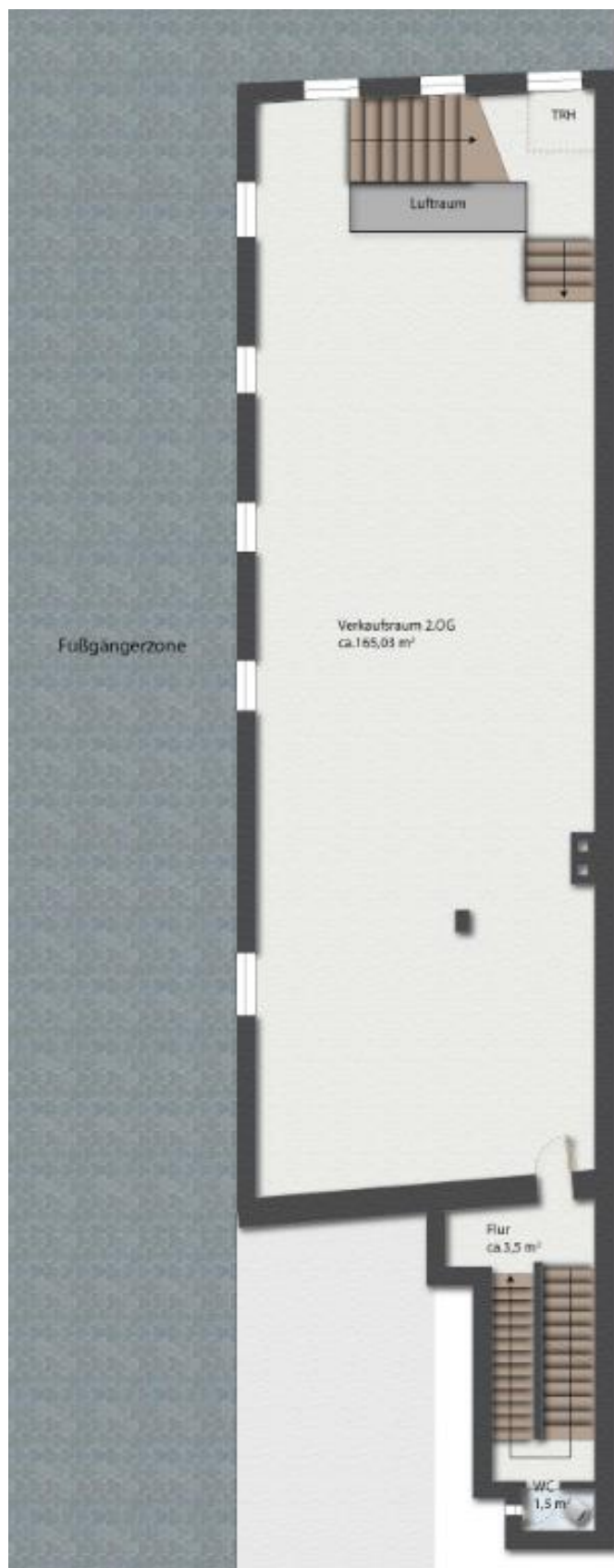
## 1. Obergeschoss



Netto-Raumfläche ohne Wände

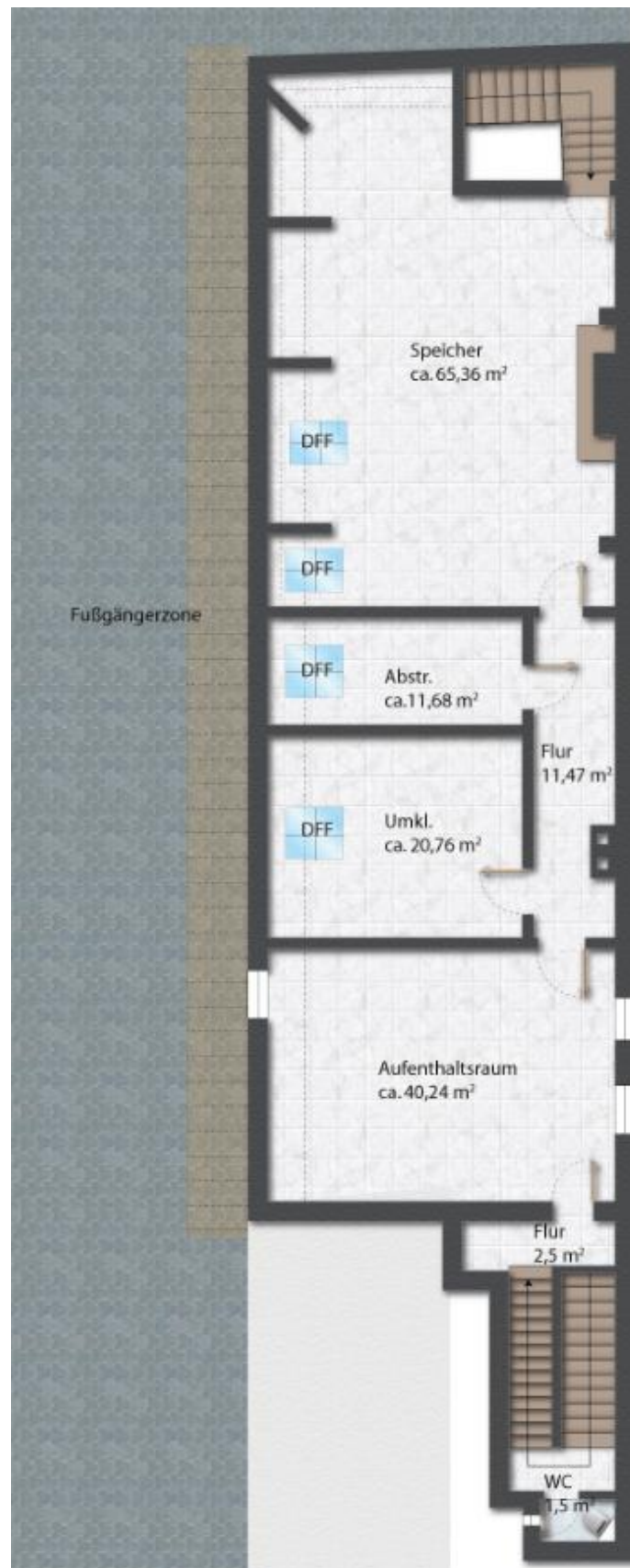


## 2. Obergeschoss



Netto-Raumfläche ohne Wände

## Dachgeschoss



Netto-Raumfläche ohne Wände



## 7. Fotos



Ansicht Ludwigsplatz

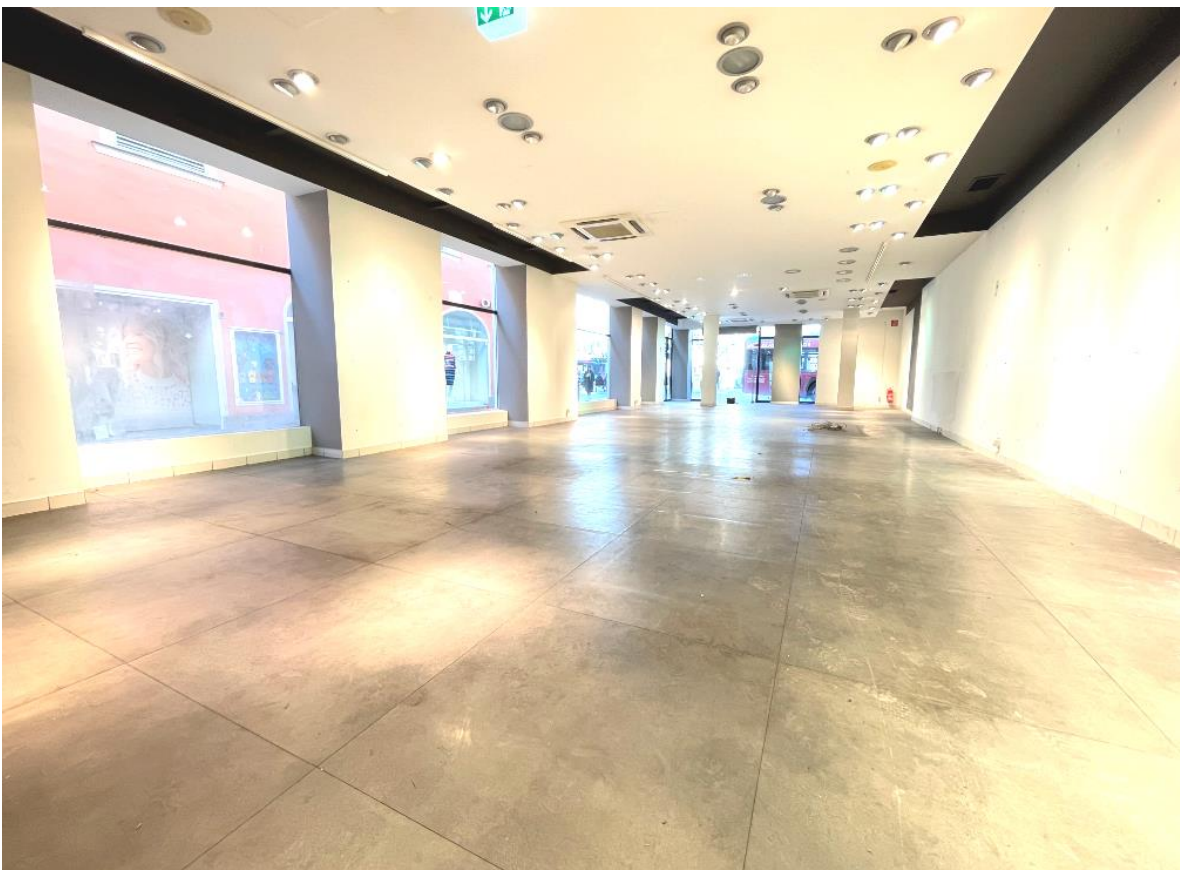


Ansicht zur Flurgasse





Ladenfläche EG



Ladenfläche EG





Verkaufsraum 1. OG



Verkaufsraum 2. OG





Dachgeschoss



Dachgeschoss



## Kontakt / Ansprechpartner



### Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-0  
Telefax: 0941 60407-77  
E-Mail: [vertrieb@immobilienzentrum.de](mailto:vertrieb@immobilienzentrum.de)

### Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4  
93049 Regensburg

E-Mail: [vertrieb@immobilienzentrum.de](mailto:vertrieb@immobilienzentrum.de)  
Internet: [www.immobilienzentrum.de](http://www.immobilienzentrum.de)

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956  
Geschäftsführung: Reinhard Griebel, Ulrich Berger  
Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Raiffeisenbank Straubing eG, BLZ 742 601 10, Kto.Nr. 120 111  
IBAN: DE4574260110000120111, BIC: GENODEF1SR2

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499, USt-Ident.-Nr. DE301492145  
Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO:  
IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

## Provision

Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der jeweiligen geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19,00 %). Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

## Hinweise

Das Exposé wurde auf der Grundlage der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH zugänglichen Informationen sowie den Angaben der/des Eigentümer/s oder des/der Bevollmächtigten erstellt, und wird den potentiellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Beteiligung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der Angaben Änderungen ergeben können.

Die Angaben sowie das Angebot selbst sind freibleibend. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Obwohl die vorliegenden Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt worden sind, kann die Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH keine Haftung übernehmen. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH gestattet. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.