

Penzberg – Penzberg

# Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Penzberg mit mit Erweiterungspotenzial

*Número da propriedade: C2420011*



PREÇO DE COMPRA: 5.500.000 EUR • ÁREA: ca. 393 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 2.743 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	C2420011	Preço de compra	5.500.000 EUR
Área	ca. 393 m <sup>2</sup>	Outros	
Ano de construção	1880	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Área total	ca. 1.466 m <sup>2</sup>
		Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	186.03 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.02.2026	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

## O imóvel



Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

## Uma primeira impressão

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich inmitten des Stadtzentrums von Penzberg und verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 2.743 Quadratmetern. Derzeit ist es mit zwei Gebäudekomplexen - direkt am Stadtplatz Penzberg bebaut. Neben drei Wohneinheiten befinden sich drei Gastronomieeinheiten (eine mit Personalzimmer und Büro), zwei Ladeneinheiten sowie eine Tanzschule in den Objekten. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 191.000 Euro netto. Als absolutes Highlight ist die Lage des Grundstücks zu nennen: Direkt am Stadtplatz gelegen, bietet es alle Vorzüge einer lebendigen Kleinstadt, einschließlich einer ausgezeichneten Erreichbarkeit von Bildungs- und kulturellen Einrichtungen sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Auch der Bahnhof ist nur fünf Gehminuten entfernt. Laut Sitzungsbuch der Stadt Penzberg vom 27. September 2022 ist für das Gebiet ein neuer Bebauungsplan in Bearbeitung. Aufgrund der vorliegenden Bauabsichten der Eigentümer des ehemaligen Hotels Olympia, heute K33 das Gebäude an der Hauptkreuzung um zwei Vollgeschosse aufzustocken, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans „Innenstadt III B“ für das Quartier Bahnhof-/Karl-/Philipp-/Friedrich-Ebert-Straße notwendig geworden. Da der Bebauungsplan vor allem entlang der Bahnhofstraße mit angrenzendem Bereich einer Neuordnung bedarf, wurde eine schrittweise Überarbeitung des Innenstadtbereichs bereits angestoßen. Der Gebietscharakter ist derzeit ein Mischgebiet. Im Aufstellungsbeschluss der Stadt Penzberg ist der zukünftige Gebietscharakter jedoch noch offen. Durch eine mögliche Umstrukturierung ist eine Veränderung von einem Mischgebiet zu einem Kern- oder urbanem Gebiet denkbar und somit wäre auch mit einer höheren GFZ auszugehen: laut Orientierungswerte nach § 17 BauNVO zu Baugebieten für urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK) mit einer GFZ von 3,0. Dies ist seit Juni 2021 jedoch nur noch ein Orientierungswert. Die Gemeinden dürfen unter Beachtung der Bestandssituation auch abweichende bzw. höhere Werte für die Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung festlegen. Laut einem renomierten, ortsansässigen Architekturbüro ist eine Geschossfläche von 6.200 bis 6.500 Quadratmetern denkbar, zuzüglich gegebenenfalls Flächen für Dachgeschosse. \* Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminanfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

## Detalhes do equipamento

### HIGHLIGHTS

- \* Top Lage im Stadtzentrum von Penzberg
- \* Großzügige Grundstücksfläche von ca. 2.743 Quadratmetern
- \* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten des Wohn- und Geschäftshauses
- \* Attraktive Mieteinnahmen von ca. 191.000 Euro netto
- \* Zukunftsorientierte Städteplanung: Bevorstehende Neugestaltung des Gebiets durch geplanten Bebauungsplan

Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

## Tudo sobre a localização

Die eigenständige Kleinstadt Penzberg verzeichnet eine Einwohnerzahl von ca. 17.000 und liegt rund 50 Kilometer südlich der Stadt München zwischen den Urlaubsregionen des Fünf-Seen-Lands und den bayerischen Alpen. Die ehemalige Bergwerkstadt wird heute durch das Schweizer Pharmaunternehmen Roche Diagnostics geprägt, welches allein in der Niederlassung in Penzberg für mehrere Tausend Arbeitsplätze sorgt. Neben diesem Pharmaunternehmen befinden sich in dem circa- 50 Hektar großen Industriestandort Nonnenwald im Norden der Stadt zahlreiche weitere Unternehmen aus jeglichen Geschäftsbereichen. Für Berufspendler eignet sich die Nähe zur Stadt München. Über die nur circa drei Kilometer entfernte Anbindung an die A95 erreichen Sie in nur 45 Minuten das Münchener Stadtzentrum. Durch das Zusammenspiel aus Landleben und städtischer Anbindung zieht es vor allem Familien in die Kleinstadt. Hierfür sprechen zahlreiche Privilegien, wie beispielsweise Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sportvereine sowie ein Badesee und ein Hallenbad. Zudem besticht Penzberg mit einem breit gefächerten Bildungsangebot, welches von Kitas, Grund- und Realschulen sowie Gymnasien bis hin zu Musik-, Förder-, Montessori- und einer Volkshochschule jegliches Bildungsniveau auf höchstem Maße schult und fördert. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Stadt Penzberg: 16.729 (Stand Dezember 2022) Einwohnerzahl gesamter Landkreis Weilheim-Schongau: 136.100 (Stand Dezember 2020) Arbeitslosenquote Landkreis Weilheim-Schongau: 2,6 % (Stand August 2021) Arbeitslosenquote Oberbayern gesamt : 3,4 % (Stand September 2020) Infrastruktur Fernbahnhof = ca. 20 km Flughafen München = ca. 85 km Flughafen Memmingen = ca. 120 km Starnberger See = ca. 11 km Kochelsee = ca. 18 km Landesgrenze Österreich = ca. 68 km A95 = ca. 3 km B11 = ca. 5,3 km



Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: C2420011 - 82377 Penzberg – Penzberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120 München - Comercial  
E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)