



MODERNSTER NETTO DEUTSCHLANDS MIT PHYSIOTHERAPIEZENTRUM & IMBISS

Straubinger Straße 28 | 93102 Pfatter, Bayern



Erwerb eines bis Oktober 2024 neu erstellten Einzelhandelsprojekts mit Netto-Markendiscount, Physiotherapiezentrum und Asia-Imbiss. Der Ankermieter Netto befindet sich bereits seit rund zwei Jahrzehnten an dem bewährten Standort, der nun neu errichtet und zusätzlich ausgebaut wird.

SHARE- ODER ASSET-DEAL MÖGLICH



LAGE

Die Gemeinde Pfatter liegt direkt an der B8 zwischen Regensburg und Straubing und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A3.

PROJEKTDATEN

Das großzügige, voll erschlossene Grundstück mit einer Fläche von 8.088 m² liegt in einer exzellent frequentierten Lage direkt an der B8, in unmittelbarer Nähe der Abfahrt zur Gemeinde Pfatter. Auf dem Gelände entstanden insgesamt rund 2.080 m² an Nutzfläche, die auf einen Markendiscouter, ein modernes Physiotherapiezentrum und eine etablierte Imbiss-Kette verteilt sind. Um die Gebäude herum stehen ca. 90 Stellplätze zur Verfügung. Zudem wurde auf den Dächern des Discounters und des Physiotherapiezentrums eine Photovoltaikanlage installiert.

Der Netto-Markt wurde nach den neuesten Vorgaben der Konzernbauweise errichtet, wobei Betonhohlwände in Kombination mit einer Wärmedämmverbundsystem- und Glasfassade zum Einsatz kamen. Besonders hervorzuheben ist die innovative Bauteilaktivierung, die sowohl Fußbodenheizung als auch -kühlung umfasst und diesen Markt zu einem der wenigen in Deutschland macht, der über diese fortschrittliche Technik verfügt.

LAGEPLAN



Die Zufahrt erfolgt im Nordosten des Grundstücks von der Straubinger Straße, die direkt in den Ortskern von Pfatter führt. Linkerhand befindet sich dann der kleine Imbiss, Asia Grill, rechts in Fahrtrichtung auf dem Grundstück gelegen das Physiotherapiezentrum sowie der Discounter.

Das Physiotherapiezentrum verfügt über sieben Behandlungsräume. Die beiden Therapeuten betreiben bereits ein ähnliches Zentrum in Neutraubling und siedeln sich mit dieser Einrichtung nun auch in Ihrer Heimatgemeinde in Pfatter an.

FLÄCHENAUFSTELLUNG | TATSÄCHLICHE MIETEINNAHMEN

Mieter	Nutzfläche	Miete p.a.	Indexierung	Laufzeit
Netto	1.491 m ²	€ 229.272	3 Jahre indexneutral, danach 65% des VPI 2020	15 Jahre + Option auf 3x je 5 Jahre Verlängerung
Physiozentrum	550 m ²	€ 104.940	3 Jahre indexneutral, danach 70% des VPI 2020	10 Jahre + Option auf 3x je 5 Jahre & 1x 3 Jahre Verlängerung
Imbiss	39 m ²	€ 18.000	3 Jahre indexneutral, danach 70% des VPI 2020	10 Jahre + Option auf 1x 3 Jahre Verlängerung
PV-Anlage	-	€ 1.250	alle 3 Jahre um 3%	15 Jahre + Option auf 3x je bis zu 5 Jahre Verlängerung
Gesamt	2.080 m²	€ 353.462		

KAUFPREIS: € 6.650.000,-

Rendite 5,3%

Provision: 3% zzgl. USt. vom Kaufpreis

ABSCHLUSSDATEN

Die Fertigstellung des Einzelhandelsprojekts erfolgte im Oktober 2024. Verwaltet werden die Gebäude von der Kiermeier GmbH und Co. Wohn- und Gewerbebau KG. Als Verkaufsart sind einerseits ein steuerschonender Share-Deal (eine SPV mit Sitz in 94032 Passau wurde gegründet) oder andererseits ein normaler Asset-Deal möglich.









Lukas Gabriel BSc.
Vermittlung

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

M +43(0)664 1049 381 **E** lukas.gabriel@immobaer.at

www.immobaer.at

“
Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.

KONTAKT