



\_\_\_Ladengeschäft\_\_\_Verkaufs- oder Bürofläche\_\_\_  
**ZENTRALE LAGE\_\_\_in Schliersee**



Objektkennung 2318  
83727 Schliersee

**Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.**  
Rathausstr. 12, 83727 Schliersee



## Eckdaten

Baujahr:	1645
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkaufsfläche:</b>	<b>ca. 144 m<sup>2</sup></b>
Verfügbar ab:	Nach Absprache
Heizungsart:	Gas-Heizung
Zustand:	Gepflegt
Etage:	Erdgeschoß
Bodenbelag:	Fliesen
Barrierefrei:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Aussenstellplatz

Räume sind veränderbar:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	268,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kautiön:	4.500,00 €
Kaltniete:	1.500,00 €
Nebenkosten:	160,00 €
<b>Mietpreis:</b>	<b>1.500,00 € zzgl. NK und MwSt.</b>

## Provision

**2,38 MM inkl. gesetzlicher MwSt.**

## Provisionshinweis

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K. eine Provision in Höhe von 2,38 Monatsmieten € inkl. 19% MWST (2,38 Nettomiete). Die Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltniete.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K. eine Provision in Höhe von 2,38 MM inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltniete. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.



## Objektbeschreibung

Charmantes Ladengeschäft im Herzen des Ortszentrums!

Objektbeschreibung:

Suchen Sie eine vielseitige Gewerbefläche, die sich ideal für ein Ladengeschäft, Büro oder Onlinehandel eignet? Dann haben wir die perfekte Immobilie für Sie!

Das einladende Erdgeschoss ist lichtdurchflutet und hat zahlreiche Schaufenster die für eine freundliche Atmosphäre sorgen, zur Fußgängerzone als auch zur Anfahrt Schliersbergalm. Mit zwei separaten Eingangstüren besteht die Möglichkeit, verschiedene Bereiche abzugrenzen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren.

Nach Absprache sind auch Umbaumaßnahmen oder Anpassungen möglich, sodass die Fläche optimal auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden kann.

Ausstattung und Raumaufteilung:

Gewerbefläche: 165 m<sup>2</sup> gesamt

Verkaufsfläche: 144m<sup>2</sup>

Sanitärbereich: 1 Toilette vorhanden

Parkplatz: vorhanden

Heizung: Gastherme

Erreichbarkeit: Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bahn und Bus)

Parkmöglichkeiten: Zahlreiche öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe

Lage:

Das Ladengeschäft befindet sich im absoluten Ortszentrum, das sowohl für Passanten als auch für Kunden gut sichtbar ist. Die zentrale Lage sorgt dafür, dass Ihr Unternehmen schnell gefunden wird und Sie von der hohen Frequentierung profitieren können. Die Blickachse reicht bis zur B 307 (Deutsche Alpenstraße), was für eine zusätzliche Frequenz sorgt. Die Immobilie ist leicht zurückgesetzt von der viel befahrenen Bundesstraße an einem Platz mit idyllischen Brunnen. Sowohl Parkplätze als auch Flächen zu Be- und Entladen sind im direkten Umfeld. Ideale Erreichbarkeit für individuell und öffentlichen Verkehr. Zum Bahnhof fußläufig innerhalb weniger Minuten. Sonnige Lage, mit Süd/Süd-Westausrichtung.



#### Nutzungspotential:

Die Gewerbefläche eignet sich hervorragend für verschiedene Konzepte, sei es als traditionelles Ladengeschäft, modernes Büro oder innovativer Coworking Space, Labor oder Onlinehandel. Der großzügige Grundriss lässt sich flexibel gestalten und bietet hervorragende Voraussetzungen für kreative Geschäftsideen.

#### Fazit:

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihre neue Geschäftsadresse im Herzen des Ortszentrums! Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und der attraktiven Lage dieser Immobilie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

- Bezugsfrei Ende 2025
- Umbaumaßnahmen oder Anpassungen möglich
- Labor
- Onlinehandel
- Produktion
- Shared Office
- Coworking
- Handwerk
- Lager
- u.v.m.
- Fliesenboden
- Gasthermenheizung
- 1 Parkplatz inkludiert
- Zentrale Lauflage
- Großzügige Schaufensterflächen
- 2 Zugänge
- 1 Toilette
- Spielhallen, Casino u.ä. sind nicht genehmigungsfähig



## Lagebeschreibung

Im Voralpenland und mitten im schönen Oberbayern liegt diese malerische Ferienregion, die durch einen besonderen Zauber besticht. Der Schliersee gehört zu den höchst begehrten Wohnlagen südlich von München. Eine idyllische Atmosphäre in herrlicher Natur verleiht dem Gebiet rund um den Schliersee seinen einzigartigen Charakter:

Umgeben von grünen Tälern und bewaldeten Bergen ist Schliersee ein anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Er befindet sich 784m über dem Meer und hat rund 7000 Einwohner. Schliersee ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und bietet im Sommer und Winter viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie weitere touristische Highlights. Ob Lust auf Kultur, Natur und Outdoor-Sport oder Erholung – Die Ferienregion Schliersee lässt keine Wünsche offen.

Geschäfte, Ärzte sowie vielfältige Gastronomie sind im Ortskern vorhanden. Besonders hervorzuheben ist das 2008 eröffnete Kurzentrum "Vitalwelt" mit Hallenbad, exklusiver Sauna- und Wellnesslandschaft, Fitnessstudio, Osteopathie und Gastronomie – direkt am See mit Blick auf die umliegenden Berge.

Die Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sind in unmittelbarer Nähe, auch Golfplätze sind in Kürze erreichbar. Die Orte Bayrischzell und Spitzingsee sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Tegernsee befindet sich in rund 15km Entfernung.

Mit Bus und Bahn sowie durch die Autobahnzubringer Irschenberg und Weyarn besteht eine gute Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 60 km) oder in Richtung Salzburg.





## Sonstiges

### ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Bitte Erstanfragen ausschließlich per E-Mail.

Bei weiteren Fragen und für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Strom und Gas rechnet der Mieter selbst mit den zuständigen Stellen ab und ist nicht in den Nebenkosten-Vorauszahlungen enthalten.

Energieausweis ist beantragt.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation und ist kein Vertragsbestandteil. Rechtlich bindend sind nur die im Mietvertrag enthaltenen Vereinbarungen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Sämtliche Angaben stammen von Dritten (Eigentümer, Behörden etc.) und wurden mit üblicher Sorgfalt geprüft. Eine Garantie für Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Wohnflächenangaben wurden nicht durch eine eigene Ermittlung überprüft; daher wird für deren Richtigkeit (z. B. Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksgröße) keine Gewähr übernommen.

Teile der textlichen Inhalte wurden mithilfe von KI erstellt und individuell angepasst.



## Widerrufsbelehrung zu dem mit uns abgeschlossenen Maklervertrag

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns  
Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.  
Rathausstr. 12  
83727 Schliersee  
Tel.: +49 (0)8026 6374  
E-Mail: [info@immobilien-schliersee.de](mailto:info@immobilien-schliersee.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistung+en im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.





Eingang 1



Eingang 2







IMG 6646



IMG 6647





IMG 6643



IMG 6645





IMG 6644



IMG 6642







IMG 6645





