

## Verbrauchermarkt in Schliersee

**\_\_\_Ladengeschäft\_\_\_ Verkauf- oder  
Bürofläche\_\_\_ ZENTRALE LAGE\_\_\_**



Objekt-Nr. 2318#i1Aq7

### Verbrauchermarkt

Vermietung:

Ansprechpartner:  
Eveline Oetzel  
Mobil: 0171 1767986

83727 Schliersee  
Bayern

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	nach Absprache	Verkaufsfläche	144,00 m <sup>2</sup>



# Exposé - Beschreibung

## 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!

Nach umfassenden Renovierungsarbeiten wird die großzügige Fläche von 160 m<sup>2</sup> voraussichtlich Anfang bis Mitte 2025 bezugsfertig sein. Das einladende Erdgeschoss ist lichtdurchflutet und bietet zahlreiche Fenster, die für eine freundliche Atmosphäre sorgen. Mit zwei separaten Eingangstüren besteht die Möglichkeit, verschiedene Bereiche abzugrenzen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren.

Ausstattung und Raumaufteilung:

Gewerbefläche: 160 m<sup>2</sup>

Sanitärbereich: 1 Toilette 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 pulsierenden 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.

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 Anfang/Mitte 2025
- Labor
- Onlinehandel
- Produktion

- Shared Office
- Coworking
- Handwerk
- Lager
- u.v.m.
- Fliesenboden
- Gasthermenheizung
- Öffentl. Parkplätze
- Zentrale Lauflage
- Viele Fenster
- 2 Eingangstüren
- 1 Toilette

**Fußboden:**

Fliesen

## 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.

Parkplatz ist Verhandlungsbasis.

Alle Angaben nach bestem Wissen.

Die in unserem Angebot gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen.

Wir bemühen uns, über Objektdaten und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

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

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.

## **Lage**

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.

## **Courtage**

2,38 MM

Hinweis: 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 Kaltmiete.

# Exposé - Galerie



IMG 6647



IMG 6643

# Exposé - Galerie



IMG 6645



IMG 6644

# Exposé - Galerie



IMG 6642



IMG 6645

# Exposé - Galerie



Ansicht



# Exposé - Anhänge

1. 2318\_Exposé



**\_\_\_Ladengeschäft\_\_\_ Verkaufs- oder Bürofläche\_\_\_**  
**ZENTRALE LAGE in Schliersee ORTSMITTE**



Objektkennung 2318  
83727 Schliersee

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



## Eckdaten

Baujahr:	1900
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>ca. 160,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkaufsfläche:</b>	<b>144 m<sup>2</sup></b>
Verfügbar ab:	Mitte 2025
Heizungsart:	Gas-Heizung
Bodenbelag:	Fliesen
Anzahl separater WCs:	1

Räume sind veränderbar: Ja

Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis beantragt:	ja
Kautio:	2.560 €
Kaltmiete:	1.280 €
<b>Mietpreis:</b>	<b>VB</b>
zzgl. Nebenkosten und MwSt.	

## Provision

2,38 MM inkl. gesetzlicher MwSt.

## 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. 19% MWST (2,38 Nettomiete). Die Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltmiete. 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 Labor eignet? Dann haben wir die perfekte Immobilie für Sie!

Nach umfassenden Renovierungsarbeiten wird die großzügige Fläche von 160 m<sup>2</sup> voraussichtlich Anfang bis Mitte 2025 bezugsfertig sein. Das einladende Erdgeschoss ist lichtdurchflutet und bietet zahlreiche Fenster, die für eine freundliche Atmosphäre sorgen. Mit zwei separaten Eingangstüren besteht die Möglichkeit, verschiedene Bereiche abzugrenzen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren.

### Ausstattung und Raumaufteilung:

- **Gewerbefläche:** 160 m<sup>2</sup>
- **Sanitärbereich:** 1 Toilette 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 pulsierenden 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.

**Nutzungspotential:** Die Gewerbefläche eignet sich hervorragend für verschiedene Konzepte, sei es als traditionelles Ladengeschäft, modernes Büro oder innovativer Coworking Space. 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 Anfang/Mitte 2025
- Labor
- Onlinehandel
- Produktion
- Shared Office
- Coworking
- Handwerk
- Lager
- u.v.m.
- Fliesenboden
- Gasthermenheizung
- Öffentl. Parkplätze
- Zentrale Lauflage
- Viele Fenster
- 2 Eingangstüren
- 1 Toilette



## 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.

Parkplatz ist Verhandlungsbasis.

Alle Angaben nach bestem Wissen.

Die in unserem Angebot gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen.

Wir bemühen uns, über Objektdaten und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.



## **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



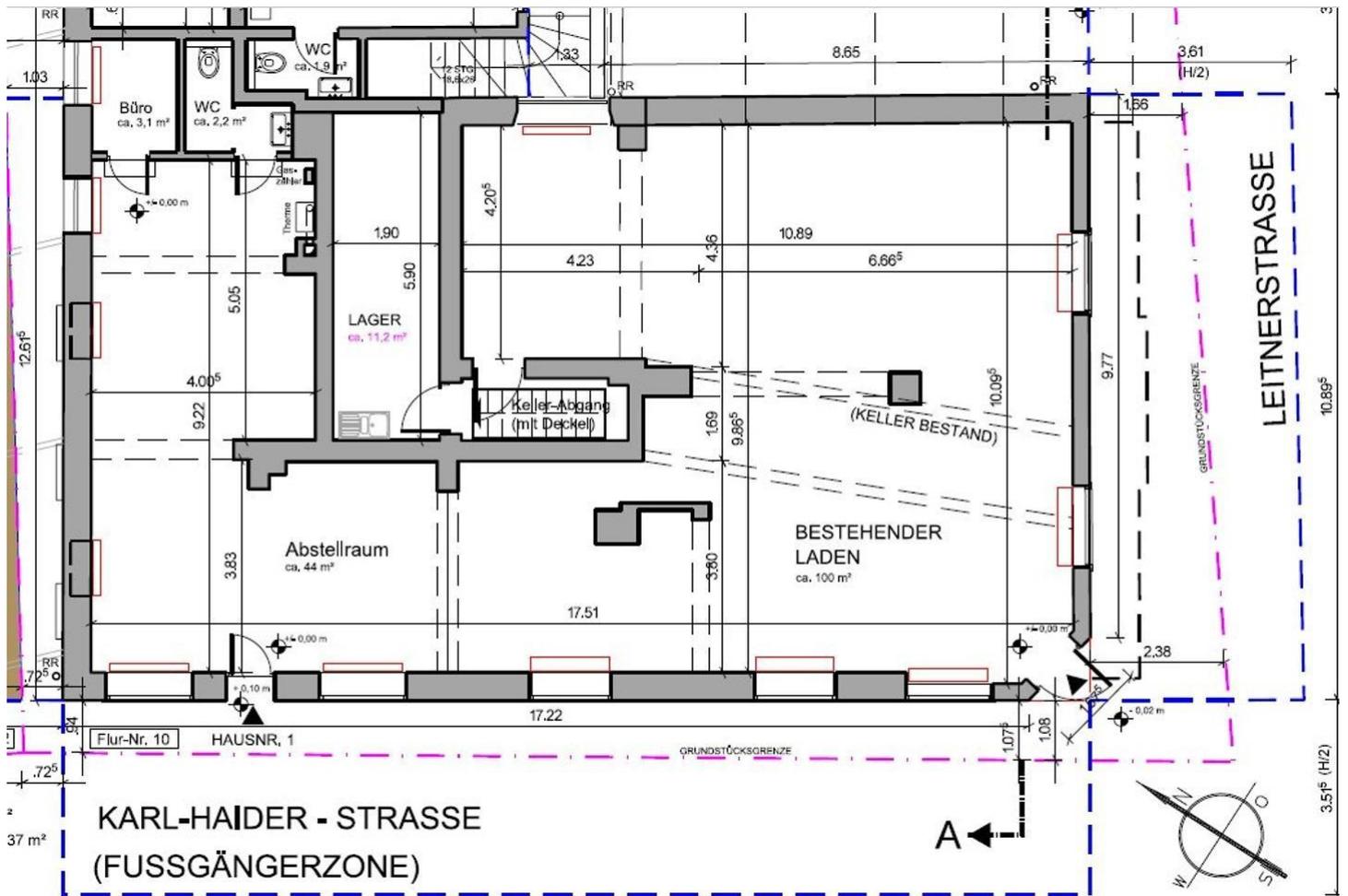
IMG 6642





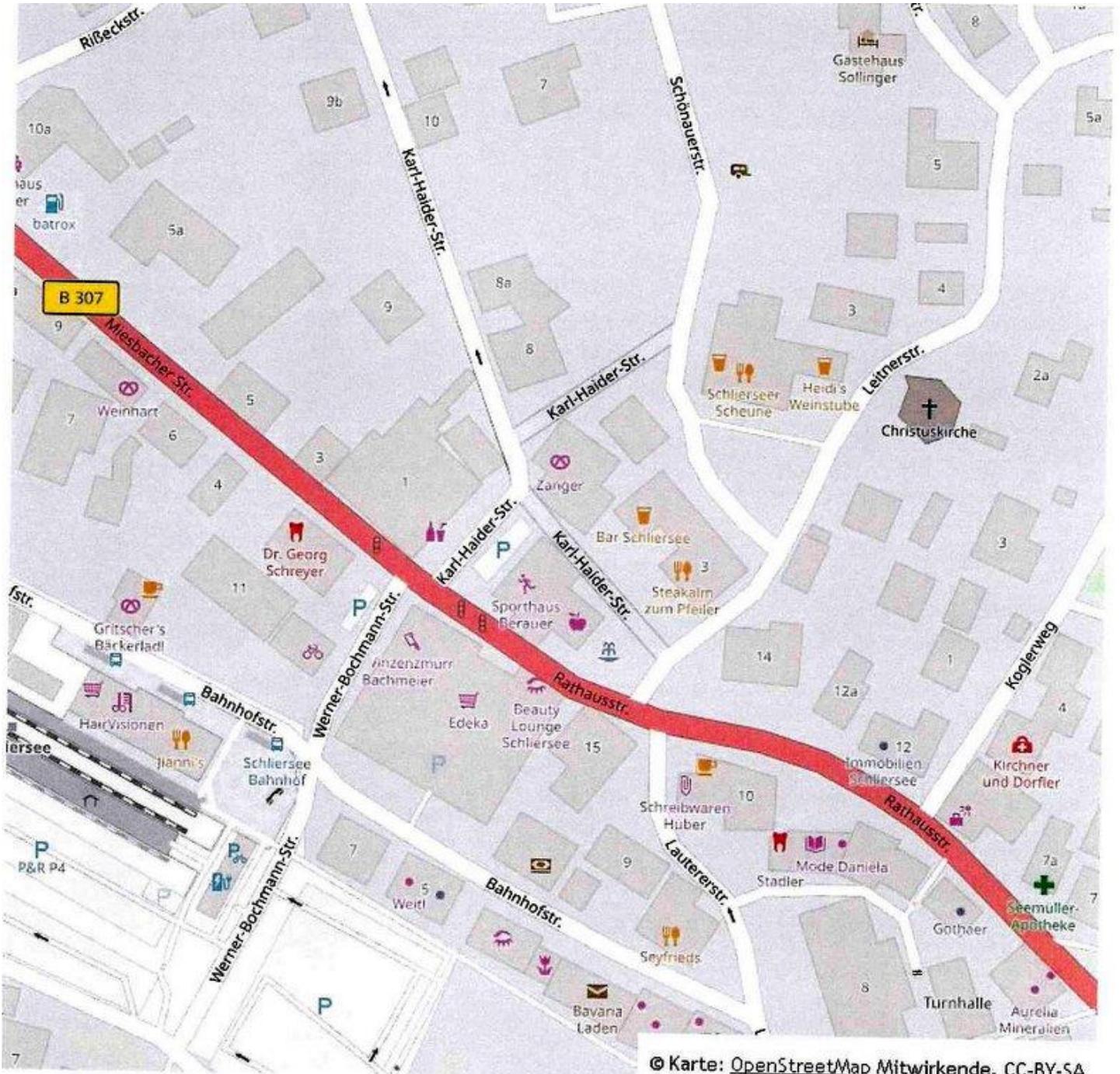
IMG 6645





Grundriss





Mikro-Ansicht





Makro-Ansicht

