

Rund 230 m² Ladenfläche in der Innenstadt. Ab sofort bezugsfrei.

Frauenstraße 26 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm



NETTOMIETE

3.900 €

monatlich, zzgl. 700 €
NK

HAUPTFLÄCHE

229,99 m²

davon 220,48 m² Verkauf

NEBENFLÄCHEN

85,53 m²

Büro, Werkstatt, Lager,
Gang

AUSSENFLÄCHEN

130,45 m²

Garten und Innenhof

BEZUGSFREI

sofort

Fläche steht leer

OBJEKTPROFIL

Was für den Standort spricht

EBENERDIG

Die Verkaufsfläche liegt vollständig im Erdgeschoss und ist nicht in Einzelräume zerlegt — eine durchgehende Ebene, die sich frei einrichten lässt.

SCHAUFENSTERFRONT

Großzügige Schaufensterfront direkt zur Frauenstraße, dazu eine verglaste Passage als zweite Auslage und zweiter Zugang.

NEBENRÄUME VORHANDEN

Büro, Werkstatt, Lager, Gang und Kunden-WC sind vorhanden und müssen nicht erst von der Verkaufsfläche abgezweigt werden.

GARTEN UND INNENHOF

Hinter dem Haus liegen 112,89 m² Garten sowie ein Innenhof mit 17,56 m² — im Innenstadtbestand eine Seltenheit.

EINGEFÜHRTE ADRESSE

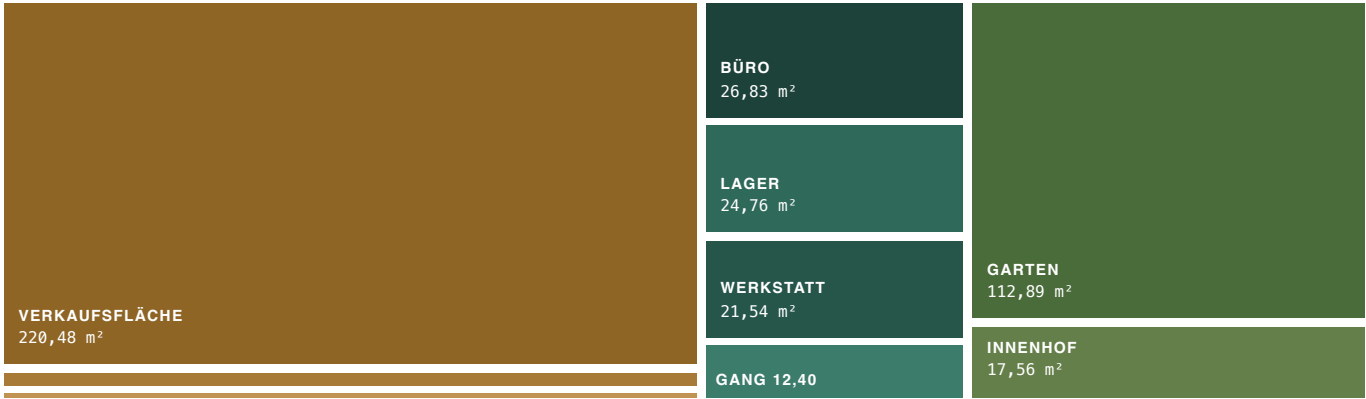
Über Jahrzehnte war hier das Modehaus Krieglmeier ansässig. Die Lage ist als Einzelhandelsstandort in der Stadt eingeführt.

VERMARKTUNG

Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer, Telefon 08441 803234. Besichtigungen, Zuschnitt und Konditionen werden unmittelbar mit ihm besprochen.

ZUSCHNITT

Wie sich die Flächen verteilen



Die Felder sind maßstäblich zueinander – jede Fläche nimmt den Anteil ein, den sie an den insgesamt 445,97 m² hat. Größenvergleich, kein Grundriss.

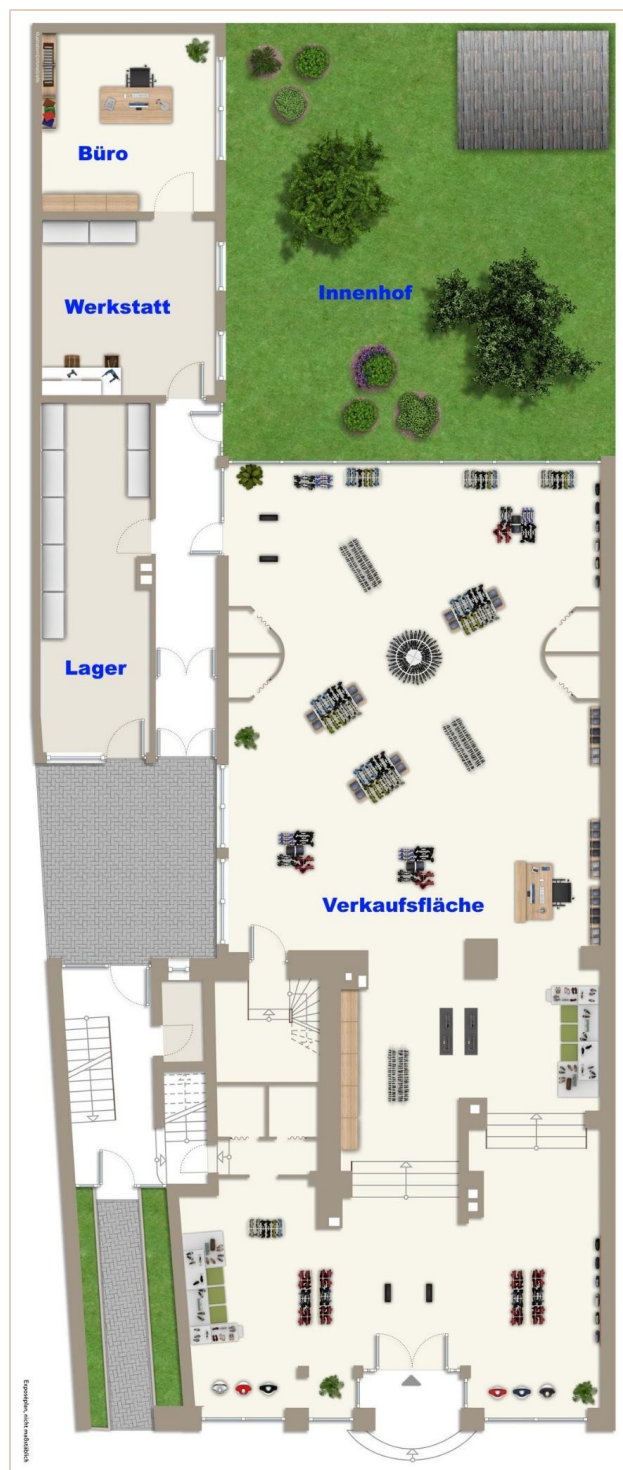
FLÄCHENAUFSTELLUNG

Alle Flächen im Einzelnen

BEREICH	NUTZUNG	FLÄCHE
Verkaufsfläche	Hauptfläche	220,48 m²
Kassenraum	Hauptfläche	7,61 m²
Kunden-WC	Hauptfläche	1,90 m²
Hauptflächen gesamt		229,99 m²
Büro	Nebenfläche	26,83 m²
Werkstatt	Nebenfläche	21,54 m²
Lager	Nebenfläche	24,76 m²
Gang	Nebenfläche	12,40 m²
Nebenflächen gesamt		85,53 m²
Garten	Zusatzfläche	112,89 m²
Außenfläche Innenhof	Zusatzfläche	17,56 m²
Zusatzflächen gesamt		130,45 m²

Quelle: vorliegende Flächenberechnung zum Objekt. Angaben ohne Gewähr; maßgeblich ist das Aufmaß vor Ort.

Das Erdgeschoss im Überblick



Exposéplan, nicht maßstäblich. Möblierung nur zur Veranschaulichung.

Die Verkaufsfläche zieht sich von der Frauenstraße aus nach hinten durch das Haus — vorne der Eingang mit der Schaufensterfront, hinten der Bereich mit Oberlicht. Dazwischen liegt nur die Treppe zum Obergeschoss.

Daneben liegen die Nebenräume in einer Reihe: Lager, Werkstatt und Büro, alle vom Verkaufsbereich aus erreichbar und über eine eigene Anlieferung im Hof. Sie müssen nicht erst von der Verkaufsfläche abgeteilt werden.

Der Innenhof mit Garten grenzt direkt an den hinteren Verkaufsbereich und lässt sich als Pause, Lagerplatz oder Freifläche für Kundschaft nutzen.

KONDITIONEN

Miete und Vertragliches

Nettomiete monatlich	3.900 €
Nebenkosten netto monatlich	700 €
Kaution	3 Monatsnettomieten
Provision für den Mieter	keine
Verfügbar ab	sofort

Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer; eine Maklerprovision fällt nicht an. Übrige Angaben zzgl. Umsatzsteuer, soweit nicht anders angegeben.

Das Haus und die Fläche



01 Vorderansicht von der Frauenstraße



02 Schaufenster und Eingang



03 Verkaufsfläche, Blick nach hinten



04 Passage mit zweiter Auslage



05 Hinterer Verkaufsbereich mit Oberlicht



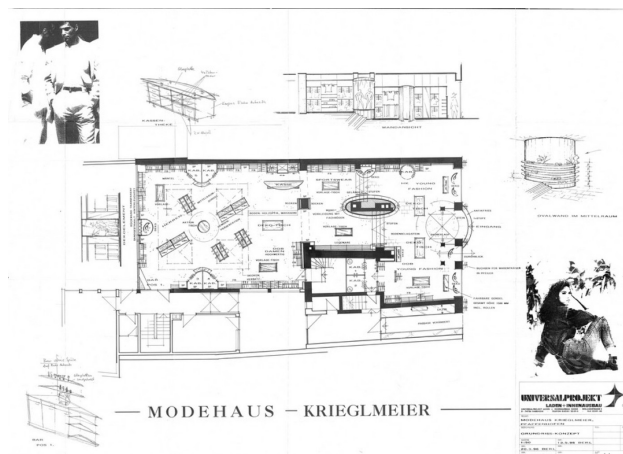
06 Garten hinter dem Haus

UNTERLAGEN

Pläne und Lage



A Lage in der Innenstadt – vom Hauptplatz wenige Schritte die Frauenstraße hinauf.
Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung



B Ladenplan Erdgeschoss, maßstäbliche Bestandsunterlage mit Raummaßen



C Fassadenzeichnung (Bestandsunterlage)

VERMIETUNG DURCH

Krieglmeier e.K.

Maximilian Westermeier
Frauenstraße 26
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

TELEFON

08441 803234

E-MAIL

info@krieglmeier.com

OBJEKT

Frauenstraße 26
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Online: krieglmeier.com

ENERGIEAUSWEIS · PFLICHTANGABEN NACH § 87 GEG

Art des Ausweises	Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude
Endenergieverbrauch Wärme	112,2 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Strom	38,0 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme, erneuerbar aus Biomasse
Treibhausgasemissionen	78,19 kg CO ₂ -Äquivalent/(m²·a)
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1908 / 2022
Ausgestellt am / gültig bis	18.04.2026 / 17.04.2036
Registriernummer	BY-2026-006344084

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Objektunterlagen und erfolgen ohne Gewähr. Maßgeblich sind das Aufmaß vor Ort und der abzuschließende Mietvertrag. Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer; eine Maklerprovision fällt nicht an. Zwischenvermietung vorbehalten.