

**Ihre kompetenten Immobilienpartner**  
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

  
**BAVARIAN PROPERTY**  
ImmobilienService  
Kooperationspartner der  
**VR-Bank Ostbayern-Mitte eG**  
[www.vr-obm.de](http://www.vr-obm.de)

# Moderne Gewerbeeinheit in Kressbronn – als Arztpraxis vermietet, in Wohnraum wandelbar



KeFeSa20250729

88079 Kressbronn am Bodensee  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Büro/Praxen
<b>Objekttyp</b>	Praxis
<b>PLZ</b>	88079
<b>Ort</b>	Kressbronn am Bodensee
<b>Nutzfläche</b>	ca. 154 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	ca. 154 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche</b>	ca. 154 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	489.000,00 €
<b>Freitext Preis</b>	zzgl. zwei TG-Stellplätze je 15.000 €; Gesamtkaufpreis 519.000 €
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
<b>Stellplatzkaufpreis</b>	15.000,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	2
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Baujahr</b>	1987
<b>Zustand</b>	modernisiert
<b>Befeuerung</b>	Luft-Wasser-Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Wärmepumpe
 <b>Ansprechpartner</b>	Herr Christian Saur
	Immobilien Consulting
	Zum Säntisblick 11
	88677 Markdorf
	Mobil: 015141290009
	E-Mail: c.saur@immobilien-straubing.de

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit in attraktiver Lage von Kressbronn am Bodensee. Das Objekt umfasst zwei baulich getrennte Einheiten, die aktuell als zusammenhängende Praxisfläche mit insgesamt ca. 154 m<sup>2</sup> vermietet sind.

Einheit 9 verfügt über eine Fläche von ca. 68 m<sup>2</sup>, Einheit 10 über ca. 86 m<sup>2</sup> – jeweils mit separatem Zugang. Ursprünglich wurden beide Einheiten als Wohnungen genutzt und könnten nach Beendigung des aktuellen Mietverhältnisses wieder entsprechend umgestaltet werden.

Seit vielen Jahren sind beide Einheiten gemeinsam an eine etablierte Arztpraxis vermietet. Der aktuelle Mietvertrag ist jährlich kündbar. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.670€, inklusive der beiden im Eigentum befindlichen Tiefgaragenstellplätze. Die aktuelle Nebenkostenvorauszahlung liegt bei ca. 300€ monatlich.

Ob als solide Kapitalanlage mit gesicherten Mieteinnahmen oder als Entwicklungschance mit Rückführung in zwei eigenständige Wohnungen – dieses Objekt bietet vielseitige Möglichkeiten für Anleger und Eigennutzer.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Kressbronn am Bodensee, einer der beliebtesten Gemeinden der Region – gelegen zwischen Friedrichshafen und Lindau. Die direkte Nähe zum See, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hohe Lebensqualität machen den Ort besonders attraktiv.

Die Mikrolage im Nonnenbachweg besticht durch ihre ruhige, gepflegte Umgebung in fußläufiger Nähe zum Ortskern. Zahlreiche Einrichtungen wie Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bahnhof, Bushaltestellen sowie das Seeufer sind bequem zu erreichen. Die Lage vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit idealer Sichtbarkeit und ist dadurch sowohl für gewerbliche als auch spätere wohnwirtschaftliche Nutzung bestens geeignet.

Verkehrstechnisch ist Kressbronn über die B31 und den Regionalbahnhof optimal angebunden. Städte wie Friedrichshafen und Lindau sowie die Schweiz und Österreich sind schnell erreichbar – ideal für überregionale Erreichbarkeit und einen breiten Einzugsbereich.

## Ausstattung

- Zwei separate Einheiten:
  - Einheit 9: ca. 68 m<sup>2</sup>
  - Einheit 10: ca. 86 m<sup>2</sup>
- Ursprünglich als Wohnungen genehmigt, Wiederherstellung als Wohnraum möglich
- Langjähriger Mieter aus dem Gesundheitsbereich – Vertrag jährlich kündbar
- Tiefgaragensanierung 2022
- Wärmepumpe neu installiert 2023 (Heizkörper, keine Fußbodenheizung)
- Balkone und Geländer 2024 vollständig erneuert
- Zwei TG-Stellplätze im Eigentum – wertbeständig und zentral gelegen
- Kaufpreis gesamt: 519.000 € inklusive Stellplätze (je 15.000 €)

## Objekttitle

Moderne Gewerbeeinheit in Kressbronn – als Arztpraxis vermietet, in Wohnraum wandelbar

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Christian Saur  
Immobilien Consulting  
Zum Säntisblick 11  
88677 Markdorf  
Mobil: 015141290009  
E-Mail: [c.saur@immobilien-straubing.de](mailto:c.saur@immobilien-straubing.de)

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen. Diese finden Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere E-Mail Adresse lautet: [info@bavarian-property.de](mailto:info@bavarian-property.de)