Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice
Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG
www.vr-obm.de

Neubau: Büro - Praxisfläche Bärndorf / Bogen

GeOpSchmBüro202603

94327 Bogen / Bärndorf
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Praxisfläche
PLZ	94327
Ort	Bogen / Bärndorf
Nutzfläche	ca. 240 m^2
Gesamtfläche	ca. 240 m^2
Bürofläche	ca. 240 m^2
Grundstücksgröße	ca. 1.240 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 240 m^2
teilbar ab	ca. 120 m^2
Kaltmiete	2.600,00 €
Freitext Preis	zzgl. Nebenkosten und Miete Stellplätze
Provision	2 Monatsnettomieten zzgl. 19% MwSt.
Kaution	3 Monatsnettomieten
Stellplatzanzahl	50
Netto Kaltmiete	2.600,00 €
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Befeuerung	Wärmepumpe
Heizungsart	Luftwärmepumpe mit PV-Unterstützung (Fußbodenheizung)
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Etagenzahl	2

Ansprechpartner

Herr Gero Opers

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421/847040
Mobil: 0160-4288460
Fax: 09421/847049
E-Mail: g.opers@immobilien-straubing.de

Beschreibung

Erstbezug: Moderne Büro- & Praxisflächen in strategischer Top-Lage (Bogen/Bärndorf)

Objektbeschreibung:
Präsentieren Sie Ihr Unternehmen in einem repräsentativen Neubau am aufstrebenden Wirtschaftsstandort Bogen.
Die hier angebotenen Flächen im Gewerbegebiet Bärndorf bestechen durch hohe Energieeffizienz und eine individuell gestaltbare Grundrissplanung.

Ca. 50 Parkplätze können angemietet werden.

Beheizt über Luft-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung.

Ein Personenlift kann auf Wunsch eingebaut werden.

Ob als innovative Bürolandschaft, moderne Gemeinschaftspraxis oder exklusives Dienstleistungszentrum – die hellen Räumlichkeiten bieten das ideale Umfeld für angenehmes Arbeiten und professionellen Kundenempfang.

Highlights & Ausstattung:
Neubau-Standard: Erstbezug mit hochwertigen Materialien und moderner Haustechnik.

Flexibilität:
Die Flächen sind individuell teilbar und können an Ihre spezifischen Anforderungen angepasst werden.

Barrierefreiheit:
Ebenerdiger Zugang für Patienten und Kunden.

Parken: 50 Stellplätze direkt am Objekt für Mitarbeiter und Besucher.

Sichtbarkeit: Markante Lage am Stadteingang von Bogen mit hohem Werbeeffekt.

Lage

Lage & Infrastruktur:
Die Immobilie befindet sich in 94327 Bärndorf bei Bogen in Niederbayern, einem der dynamischsten Gewerbegebiete der Region.

Verkehrsanbindung: Unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 (Anschlussstelle Bogen) sowie zur Staatsstraße 2139.

Umfeld:
Etablierte Unternehmen und eine wachsende Infrastruktur sorgen für Synergieeffekte.
Region: Der Landkreis Straubing-Bogen ist ein kaufkraftstarker und stetig wachsender Wirtschaftsraum.

Ausstattung

Eckdaten auf einen Blick:

Objektart: Büro / Praxis / Gewerbe
Ort: 94327 Bogen - Bärndorf

Fläche: Ab ca. 120 m^2 (nach Absprache erweiterbar)
Parkplätze anmietbar

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung / Baufortschritt (Fertigstellung vsl. Oktober 2026)

Interesse geweckt?
Für weitere Informationen oder einen Termin zur Planbesprechung kontaktieren Sie uns gerne. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre neuen Geschäftsräume von Anfang an mitzugestalten!

Sonstige Angaben

Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung.

Provision von Seiten des Mieters in Höhe von 2 Monatsnettomieten zzgl. 19% MwSt an den selbst. Immobilienmakler (IHK) Herrn Gero Opers, Bavarian Property Immobilienservice Straubing.

Objekttitel

Neubau: Büro - Praxisfläche Bärndorf / Bogen

Finanzierungsangebot der VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

Nutzen Sie die Vorteile einer starken Kooperation!

Mit unserem Partner, der VR-Bank Ostbayern-Mitte eG, können wir Ihnen neben der passenden Immobilie
auch eine maßgeschneiderte Finanzierungslösung anbieten.

Ein Team aus qualifizierten und kompetenten Wohnbauspezialisten arbeitet auf Basis Ihrer Anforderungen ein individuelles Finanzierungskonzept mit Top Konditionen für Sie aus. Diese kennen die Region besonders gut. Daher werden wichtige Entscheidungen direkt vor Ort getroffen.

Hier können Sie mit einem Mitarbeiter der VR-Bank Ostbayern-Mitte eG einen Termin vereinbaren:
https://www.vr-obm.de/privatkunden/kredit-baufinanzierung/baufinanzierung1/annuitaetendarlehen.html

Geben Sie im Feld ”Weitere Angaben zur Immobilie” die Objekt-Nr. GeOPSchmBüro202603 an. So kann der Finanzierungsberater die Objektdaten einsehen und Ihre Anfrage schneller bearbeiten.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung.

E-Mail: info@bavarian-property.de
Tel: 09421/847040, Stadtgraben 46, 94315 Straubing

Ihr Ansprechpartner

Herr Gero Opers

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421/847040
Fax.: 09421/847049

Mobil: 0160-4288460
E-Mail: g.opers@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 Zuwiderhandlung 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