

Bad Birnbach / Hirschbach

# Eingeführte Gaststätte mit Betreiberwohnung im gastlichem Herzen Niederbayerns

Objektnummer: 26172015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 629.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.900 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26172015   | Kaufpreis                  | 629.000 EUR                                                               |
| Baujahr      | 1960       | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stellplatz   | 1 x Garage |                            |                                                                           |
|              |            | Gesamtfläche               | ca. 522 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |            | Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
|              |            | Bauweise                   | Massiv                                                                    |

**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |           |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-----------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl         | Energieinformationen           | VERBRAUCH |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 28.05.2036 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1960      |



Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Ein erster Eindruck

Im malerischen Ortsteil Hirschbach des Marktes Bad Birnbach – mitten im niederbayerischen Bäderdreieck – bietet sich die seltene Gelegenheit, ein vollständig ausgestattetes und laufend gepflegtes Gasthaus mit integrierter Betreiberwohnung zu erwerben. Das Objekt richtet sich an Gastronomen und Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, und überzeugt darüber hinaus durch eine flexible Raumstruktur mit echten Entwicklungsperspektiven.

### Gastronomiebetrieb

Das Gasthaus präsentiert sich als voll betriebsbereiter Gastronomiebetrieb. Der Thekenbereich mit Zapfanlage sowie ein separater Kühlraum bilden das operative Herzstück. Die vollausgestattete Küche wurde im Jahr 2020 erneuert und entspricht aktuellen Anforderungen. Im Zuge des Anbaus 2012 wurde ein zweiter Gastraum mit zeitgemäßen Sanitäranlagen geschaffen, der die Gästekapazität deutlich erhöht. Die großzügige Außenterrasse mit Markise erweitert das Bewirtungsangebot in den warmen Monaten ins Freie.

### Entwicklungspotenzial: Zusätzliche Wohneinheit

Ein besonderer Vorzug dieses Objekts liegt in seiner strukturellen Flexibilität: Die im Erdgeschoss vorhandenen Neben- und Wirtschaftsräume bieten das Potenzial, zu einer eigenständigen Wohneinheit umgewidmet zu werden. Denkbar wäre eine Mietwohnung zur Erzielung zusätzlicher Einnahmen, eine Einheit für Mitarbeitende oder eine Nutzung im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts. Die konkrete Umsetzung bedarf einer Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde hinsichtlich der erforderlichen Nutzungsänderung.

### Betreiberwohnung

Im Obergeschoss befindet sich die geräumige Betreiberwohnung mit sechs Zimmern, Balkon und direkter Anbindung an den Betrieb. Highlight ist das 2020 modernisierte Wellnessbad mit Infrarotkabine, Whirlpool-Badewanne und separater Dusche. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Ein Treppenlift sorgt für barrierefreie Erschließung des Obergeschosses.

### Technik & Ausstattung

Elektrik, Fenster und Türen wurden regelmäßig erneuert. Die Öl-Brennwert-Therme aus dem Jahr 2021 wird effizient mit einem Wärmetauscher aus der Kühlanlage kombiniert. Das Dach wurde im Jahr 2000 erneuert, eine Entkalkungsanlage schützt sämtliche wasserführenden Installationen. Glasfaseranschluss vorhanden.

**Außenbereich & Zusatzoptionen**

Whirlpool- und Gerätehaus, Doppelgarage und großzügiger Parkraum runden das Angebot ab. Optional kann eine benachbarte Halle (43 x 12 m) angemietet werden – ideal für Erweiterungen oder zusätzliches Gewerbe.

**Fazit**

Gastronomiebetrieb, komfortable Betreiberwohnung und Potenzial für eine weitere Wohneinheit – in einer der touristisch stärksten Lagen Niederbayerns. Ein Angebot, das Gastronomen, Unternehmer und Investoren gleichermaßen anspricht.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Ausstattung und Details

**Nutzung: Gastronomie (Gasthaus) mit Betreiberwohnung im OG**

**Gasthaus mit komplettem Inventar und Küche ca. 373m<sup>2</sup>**

- neuer Anbau aus 2012 inkl. 2.Gastraum und neuen Sanitäranlagen
- Theke mit Zapfanlage
- Kühlraum
- Büro-, Wirtschafts-, Lager- und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss
- Außenterrasse mit Markise
- Großzügiger Parkraum und Flächen

**Betreiberwohnung im 1.OG inkl. Balkon ca. 154m<sup>2</sup>**

- Wellnessbereich-Bad mit Infrarotkabine, Whirlpool-Badewanne, Dusche
- Gäste-WC
- 6 Zimmer

**Allgemein**

- laufende Instandhaltungen und Erneuerungen (Elektrik, Fenster, Türen)
- Öl-Brennwert-Therme von 2020 mit Wärmetauscher aus der Kühlungsanlage
- Dacherneuerung 2000
- Wellnessbereich/Bad OG 2020
- Küche im EG 2020
- Entkalkungsanlage
- Treppenlift in das Obergeschoss
- Glasfaseranschluss
- Doppelgarage
- Garten mit Whirlpool- und Geräte-Haus

**Es besteht die Möglichkeit eine nebenliegende Halle 43 x 12 Meter anzumieten.**

**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Alles zum Standort

### Gastliches Herz Niederbayerns – Hirschbach im Markt Bad

BirnbachHirschbach ist ein traditionsreiches Pfarrdorf und Ortsteil des Marktes Bad Birnbach im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn, gelegen etwa vier Kilometer nordwestlich von Bad Birnbach. Der Ort verbindet dörfliche Idylle mit einer touristisch hochattraktiven Umgebung – eine Kombination, die für gastronomische Betriebe in dieser Lage strukturell günstige Rahmenbedingungen schafft.

### Charakter & Geschichte

Hirschbach wurde im Jahr 1982 von einer Jury zum schönsten Dorf des Landkreises Rottal-Inn gewählt – eine Auszeichnung, die noch heute den Charakter des Ortes treffend beschreibt. Auf dem Dorfplatz ist ein großer Vierseithof aus der Mitte des 19. Jahrhunderts besonders bemerkenswert, und die 1457 vollendete spätgotische Pfarrkirche St. Martin prägt das malerische Ortsbild. Dieses gewachsene Ambiente zieht Besucher und Ausflügler gleichermaßen an.

### Nahversorgung & Infrastruktur

In Hirschbach selbst finden sich grundlegende Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger und Getränkemarkt. Für den erweiterten Bedarf sind die nahen Orte Bad Birnbach und Bad Griesbach in wenigen Kilometern erreichbar und bieten Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte. Weiterführende Schulen in Pfarrkirchen sind bequem per Schulbus erreichbar.

### Tourismus & Lage im Bäderdreieck

Bad Birnbach bildet zusammen mit Bad Griesbach und Bad Füssing das sogenannte niederbayerische Bäderdreieck. Der Tourismusmagnet im Ort ist die im Jahr 1976 eröffnete Rottal Terme sowie der Bella Vista Golfpark – Einrichtungen, die ganzjährig einen konstanten Gäste- und Besucherstrom in die gesamte Region bringen. Für einen gastronomischen Betrieb in Hirschbach bedeutet dies eine strukturell gesicherte und konjunkturunabhängige Nachfrage durch Kurgäste, Golfspieler, Ausflügler und Einheimische gleichermaßen. Bad Birnbach liegt an der B 388 etwa 12 km östlich der Kreisstadt Pfarrkirchen und ist damit gut überregional erreichbar.

### Fazit

Hirschbach bietet als Teil des Bäderdreiecks eine der touristisch stärksten Lagen Niederbayerns – mit gewachsenem Dorfcharakter, anhaltend hohem Gästeaufkommen und einer Infrastruktur, die gastronomischen Betrieben ein verlässliches Fundament bietet.

**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**Objektnummer: 26172015 - 84364 Bad Birnbach / Hirschbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ronny Lorenz**

---

**Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen**

**Tel.: +49 8561 - 98 59 938**

**E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**