

Rund 315 m² in der Innenstadt. Ab sofort bezugsfrei.

Frauenstraße 26 · 85276 Pfaffenhofen



NETTOMIETE

3.900 €

rund 12,40 €/m² ·
zzgl. 700 € NK

MIETFLÄCHE

315,52 m²

Haupt- und
Nebenflächen

VERKAUFSFLÄCHE

220,48 m²

durchgehend, ebenerdig

NEBENFLÄCHEN

85,53 m²

Büro, Sozialraum mit
Küche, Lager, Gang

BEZUGSFREI

sofort

Fläche steht leer

OBJEKTPROFIL

Was für den Standort spricht

EBENERDIG

Die Verkaufsfläche liegt vollständig im Erdgeschoss, nicht in Einzelräume zerlegt — eine durchgehende Ebene, frei einzurichten.

SCHAUFENSTERFRONT

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

NEBENRÄUME VORHANDEN

Büro, Sozialraum mit Küche, Lager, Gang und Kunden-WC; Verkaufsfläche und Nebenräume alarmgesichert.

EINRICHTUNG AUF WUNSCH INKLUSIVE

Warenträger, Tische, Umkleiden, Spiegel, Puppen und Büsten, Kassensystem, Warensicherung, Büro und Küche können kostenfrei mitgenutzt werden – einziehen und öffnen. Sonst wird die Fläche leer übergeben.

ANLIEFERUNG ÜBER DEN INNENHOF

Der Innenhof mit 17,56 m² liegt direkt am Gang zum Lager. Ware kommt ins Haus, ohne durch den Verkaufsraum zu müssen.

EINGEFÜHRTE ADRESSE

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

VERMARKTUNG

Direkt durch den Eigentümer, Telefon 08441 803234 — Besichtigungen, Zuschnitt und Konditionen unmittelbar mit ihm.

ZUSCHNITT

Wie sich die Flächen verteilen

VERKAUFSFLÄCHE 220,48 m²	BÜRO	26,83 m²
	LAGER	24,76 m²
	SOZIALRAUM	21,54 m²
	GANG	12,40 m²

Die Felder sind maßstäblich zueinander – jede Fläche nimmt den Anteil ein, den sie an den 315,52 m² Mietfläche hat. Die beiden schmalen Streifen unter der Verkaufsfläche sind Kassenraum (7,61 m²) und Kunden-WC (1,90 m²). 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
Sozialraum mit Küche	Nebenfläche	21,54 m²
Lager	Nebenfläche	24,76 m²
Gang	Nebenfläche	12,40 m²
Nebenflächen gesamt		85,53 m²
Mietfläche gesamt (alleinige Nutzung)		315,52 m²
Innenhof	gemeinsam genutzt	17,56 m²

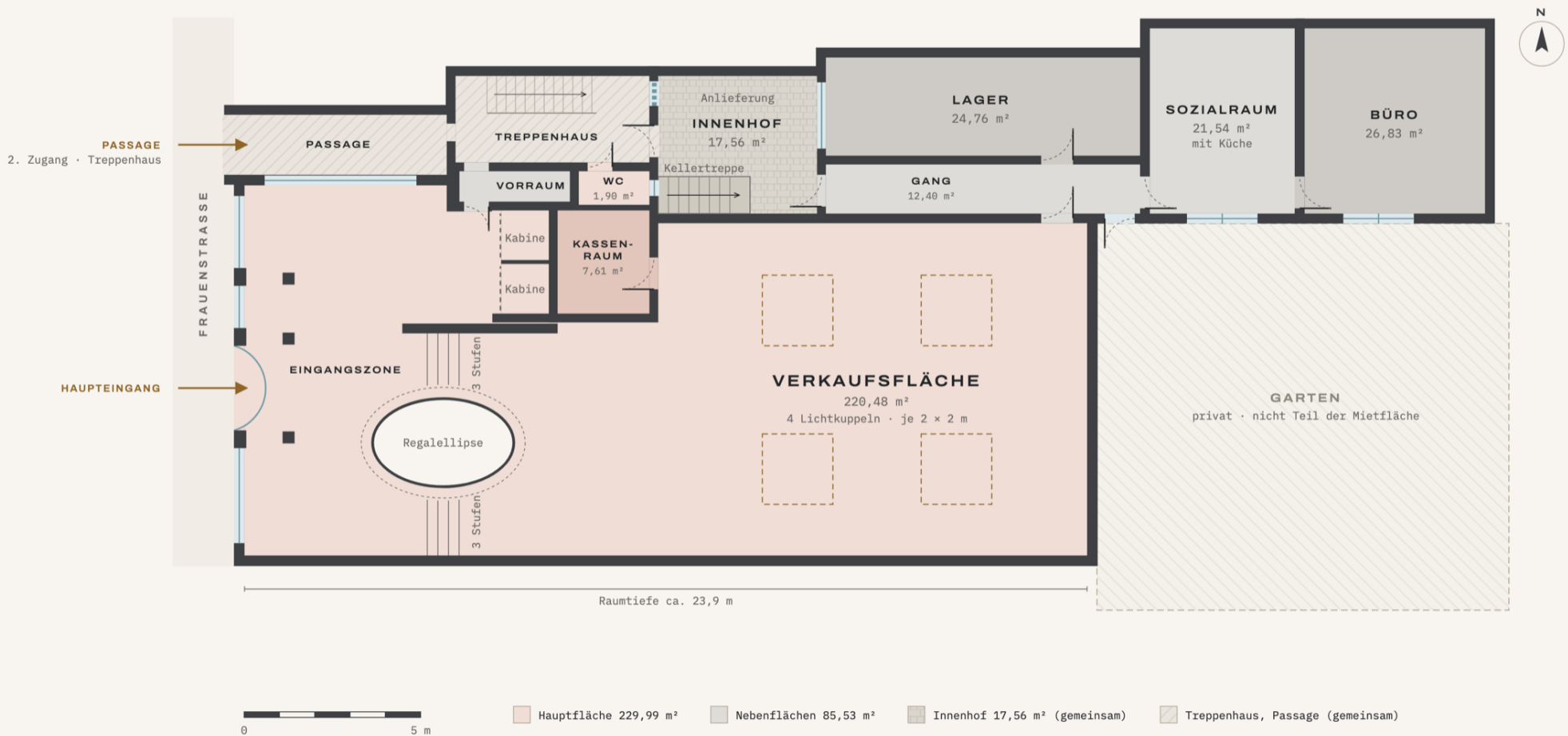
Quelle: vorliegende Flächenberechnung zum Objekt. Angaben ohne Gewähr; maßgeblich ist das Aufmaß vor Ort.

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.



Schematische Darstellung nach Bestandsunterlagen des Eigentümers, nicht maßstäblich verbindlich. Flächen laut Flächenberechnung; maßgeblich ist das Aufmaß vor Ort.

© Maximilian Westermeier · 09/2026

Die Verkaufsfläche zieht sich von der Frauenstraße aus rund 24 Meter tief durch das Haus — vorn der Eingang mit der Schaufensterfront, nach drei Stufen der große hintere Bereich mit vier Lichtkuppeln von je 2 × 2 Metern.

Vorn neben der Eingangszone liegen zwei der sieben Umkleidekabinen, dahinter der Kassenraum; über einen kleinen Vorraum geht es zum Kunden-WC. Auf der Nordseite folgen Gang, Lager, Sozialraum mit Küche und Büro. Angeliefert wird über den Innenhof; die Passage ist der zweite Zugang von der Straße.

Treppenhaus, Passage und Innenhof werden gemeinsam mit dem Haus genutzt. Der Garten hinter dem Gebäude ist privat und gehört nicht zur Mietfläche.

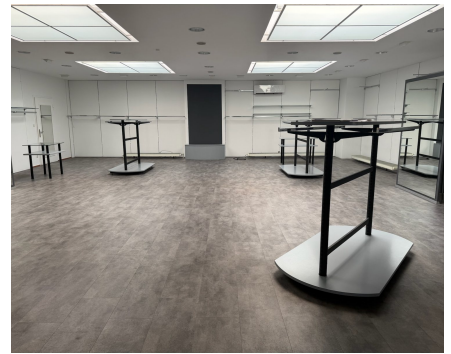
Das Haus und die Fläche



01 Blick vom Eingang durch den Laden



02 Hinterer Bereich mit vier Oberlichtern



03 Hinterer Bereich, Blick zur Rückwand



04 Haupteingang mit rundem Windfang



05 Drei Stufen zum hinteren Bereich



06 Passage mit zweiter Auslage



07 Sozialraum mit Küche

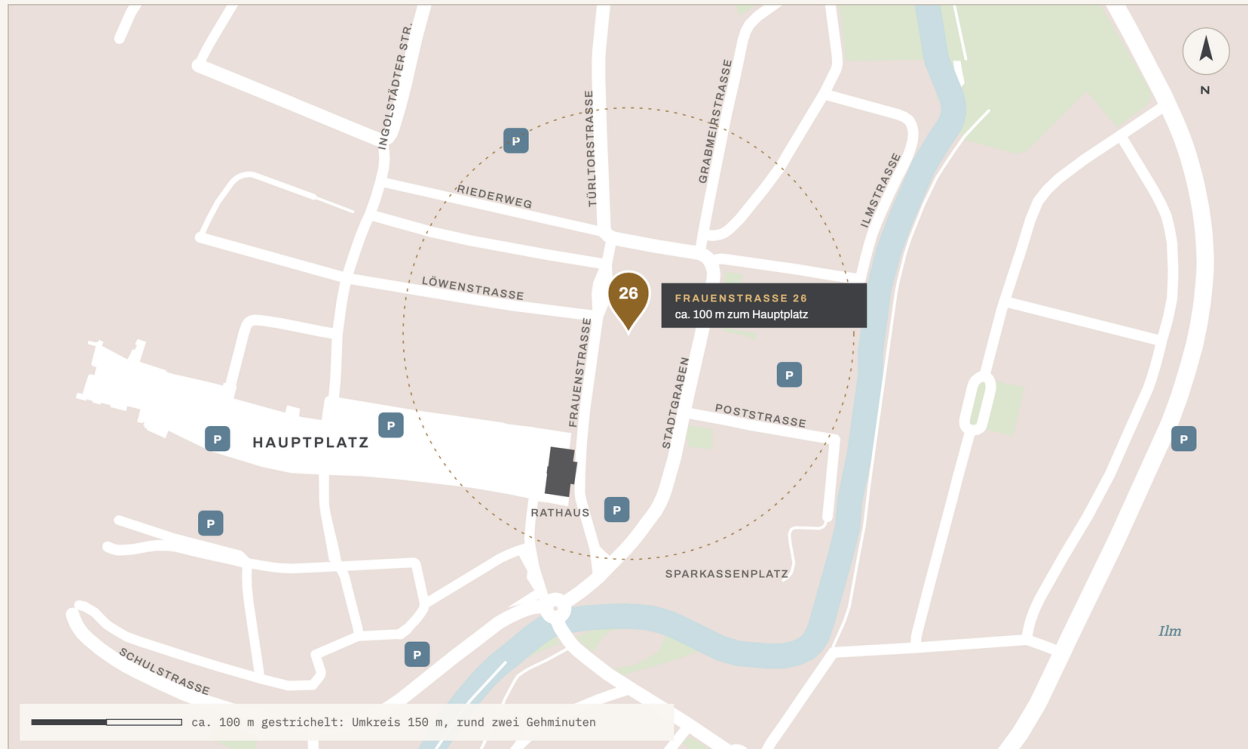


08 Büro

Mitten in der Innenstadt

LAGE · INNENSTADT

Wenige Schritte vom Hauptplatz



Lage in der Innenstadt — vom Hauptplatz wenige Schritte die Frauenstraße hinauf. Vereinfachte Darstellung.

© Maximilian Westermeier · 09/2026 · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lage in der Innenstadt – vom Hauptplatz wenige Schritte die Frauenstraße hinauf. Eigene Lageskizze, vereinfacht.

VERMIETUNG DURCH

Krieglmeier e.K.

Maximilian Westermeier
Frauenstraße 26
85276 Pfaffenhofen

TELEFON

08441 803234

E-MAIL

vermietung@krieglmeier.com

OBJEKT

Frauenstraße 26
85276 PfaffenhofenOnline: krieglmeier.com · Pop-up
ab 2 Wochen: krieglmeier.com/popup

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.