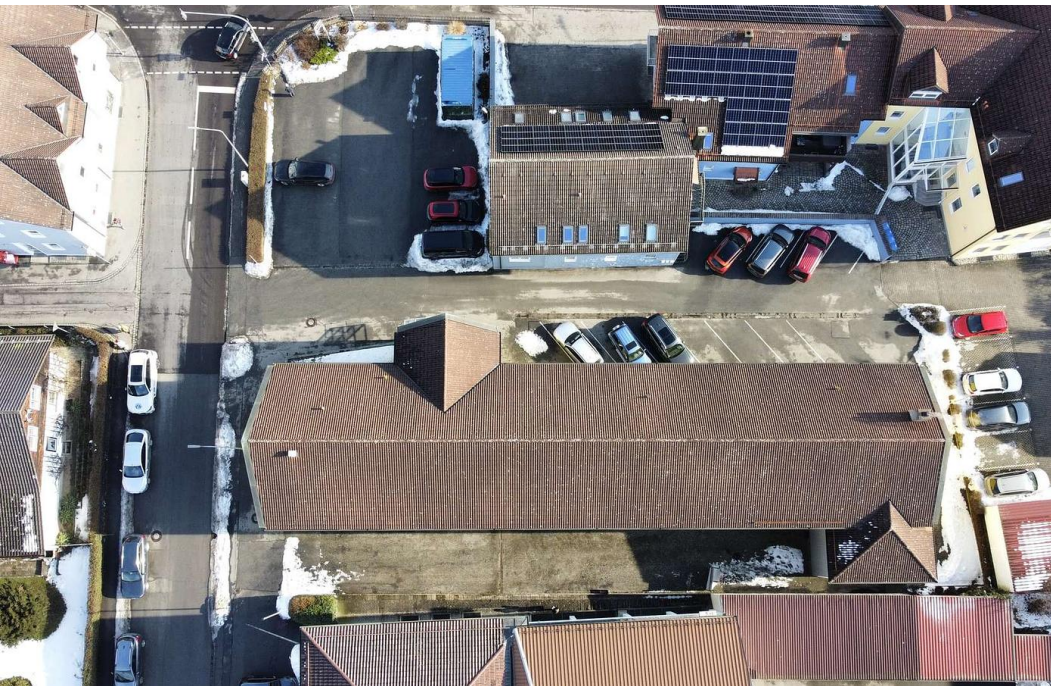


94474 Vilshofen an der Donau

Attraktive und zentral gelegene Wohn-und Gewerbeimmobilie in Vilshofen an der Donau



Kaufpreis
1.790.000 €

Wohnfläche
375 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Claudia Baumann
08974983015
c.baumann@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	375 m ²
Zimmer	12
Gesamtfläche	835 m ²
Stellplätze	29
Grundstücksfläche	1.589 m ²
vermietbare Fläche	800.0
Wohneinheiten	5
Gewerbeeinheiten	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.625 €
Kaufpreis	1.790.000 €
Warmmiete	4.600 €
Nebenkosten	975 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.237,5 €
Mieteinnahmen soll	182.100 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	F
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	177.9

Zustand

Baujahr	1987
Zustand	teil- / vollrenoviert
letzte Modernisierung	2025

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDAR

Objekt-Titel

Attraktive und zentral gelegene Wohn-und Gewerbeimmobilie in Vilshofen an der Donau

Lage-Beschreibung

Online-ID:
MNEQUZVU

Objekt-Nr.:
16877



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Entdecken Sie diese attraktive Immobilie in der charmanten Stadt Vilshofen an der Donau, die für ihre idyllische Lage und hohe Lebensqualität bekannt ist. Dieses Objekt befindet sich direkt im Stadtzentrum. Hier genießen Sie die Vorteile einer Bestlage, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu allen Annehmlichkeiten bietet.

Vilshofen an der Donau liegt in Niederbayern, etwa 20 km flussaufwärts von Passau am Rande des bayerischen Waldes. Die Stadt befindet sich am Zusammenfluss von Nils, Wolfach und Pfudrach in die Donau. Aufgrund dieser Zuflüsse wird sie als "kleine Drei-Flüsse-Stadt" bezeichnet, ist die größte Stadt im Landkreis Passau und verkehrstechnisch gut über die A3 sowie die Bahnlinie Regensburg-Passau angebunden.

Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem alle Einrichtungen zu erreichen, die Sie benötigen - von Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants bis hin zu Schulen und medizinischen Einrichtungen.

Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus historischem Flair und modernem Komfort. Spazieren Sie durch die gemütlichen Straßen, entdecken Sie lokale Geschäfte und genießen Sie die regionale Küche in den zahlreichen Restaurants. Die Nähe zur Donau lädt zu entspannenden Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersportaktivitäten ein.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Autobahn und der Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen können. Die Lage in Vilshofen an der Donau bietet somit die perfekte Kombination aus Stadtleben und Naturidylle.

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus steht zum Verkauf und bietet eine herausragende Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Mit einer Gesamtfläche von 1.265 m² auf einem 1.589 m² großen Grundstück präsentiert sich diese Immobilie als lukratives Investment.

Highlights dieser Immobilie:

- Zwei Etagen mit insgesamt 5 bereits vermieteten Wohnungen
- Zusätzliche Gewerbefläche im Erdgeschoss, die entweder vermietet werden kann oder für den Ausbau von weiteren 5 Wohnungen geeignet ist
- Modernisierte und sanierte Immobilie, die keinen Renovierungstau aufweist
- 29 zugehörige Parkplätze, die die Gewerbefläche optimal ergänzen
- Hervorragende Rendite, die diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage macht

Dieses Objekt vereint Wohn- und Geschäftsnutzung und bietet somit vielfältige Möglichkeiten zur Wertsteigerung und Ertragsoptimierung. Die bereits vermieteten Wohnungen sichern von Beginn an eine stabile Einkommensquelle, während die Gewerbefläche oder der potenzielle Ausbau weiterer Wohneinheiten zusätzliches Ertragspotenzial bietet.

Die moderne und hochwertige Sanierung gewährleistet einen zeitgemäßen Wohn- und Arbeitskomfort. Die 29 zugehörigen Parkplätze erhöhen die Attraktivität für Gewerbemietler und Bewohner gleichermaßen. Zudem können noch weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um in eine Immobilie mit ausgezeichnete Rendite und großem Zukunftspotenzial zu investieren.

Impressionen

