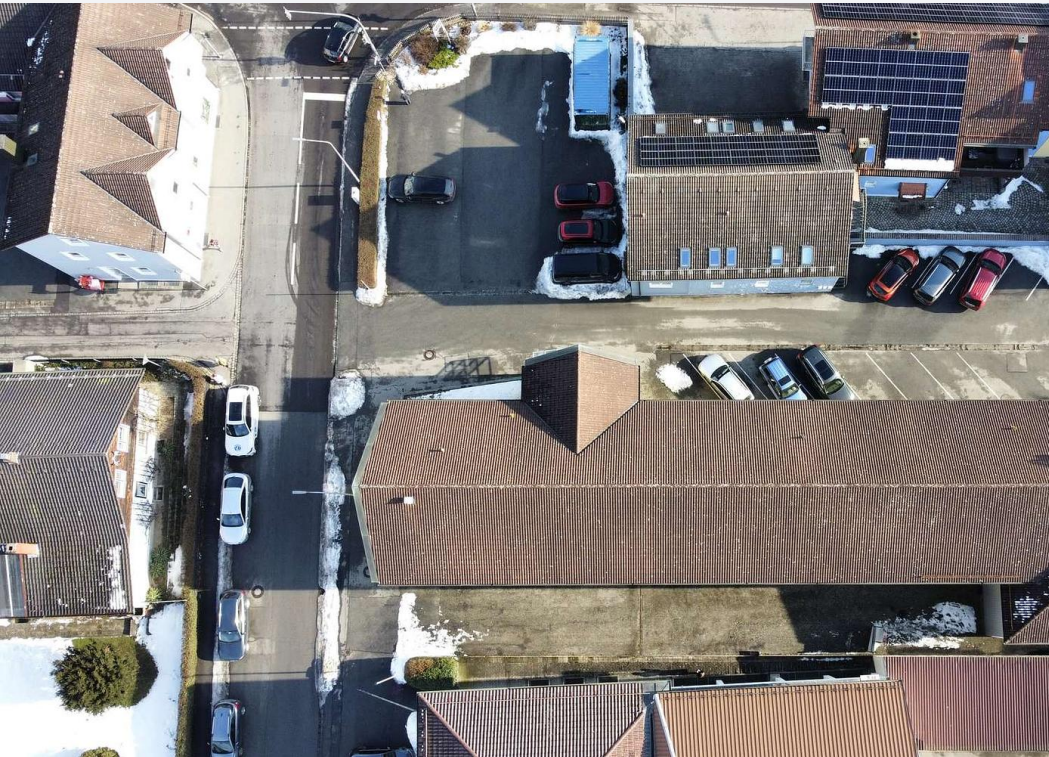




## 94474 Vilshofen an der Donau

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



**1.790.000 €**

Kaufpreis

**375 m²**

Wohnfläche

**1589 m²**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Claudia Baumann

Tel.: +49 89 749830-16

[c.baumann@gerschlauer.de](mailto:c.baumann@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	375 m²
Gesamtfläche	835 m²
Grundstücksfläche	1.589 m²
Zimmer	12
Stellplätze	29
Wohneinheiten	5
Gewerbeeinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.790.000 €
Kaltmiete	3.625 €
Warmmiete	4.600 €
Nebenkosten	975 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen soll	182.100 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.09.2022
gültig bis	05.09.2032
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	F
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	177.9
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

## Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

## Zustand

Baujahr	1987
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

Fenster	✓
---------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

Dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus steht zum Verkauf und bietet eine herausragende Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Mit einer Gesamtfläche von 1.265 m<sup>2</sup> auf einem 1.589 m<sup>2</sup> 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 Renovierungsstau 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 Gewerbemieten und Bewohner gleichermaßen. Zudem können noch weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

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

## Lage

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.

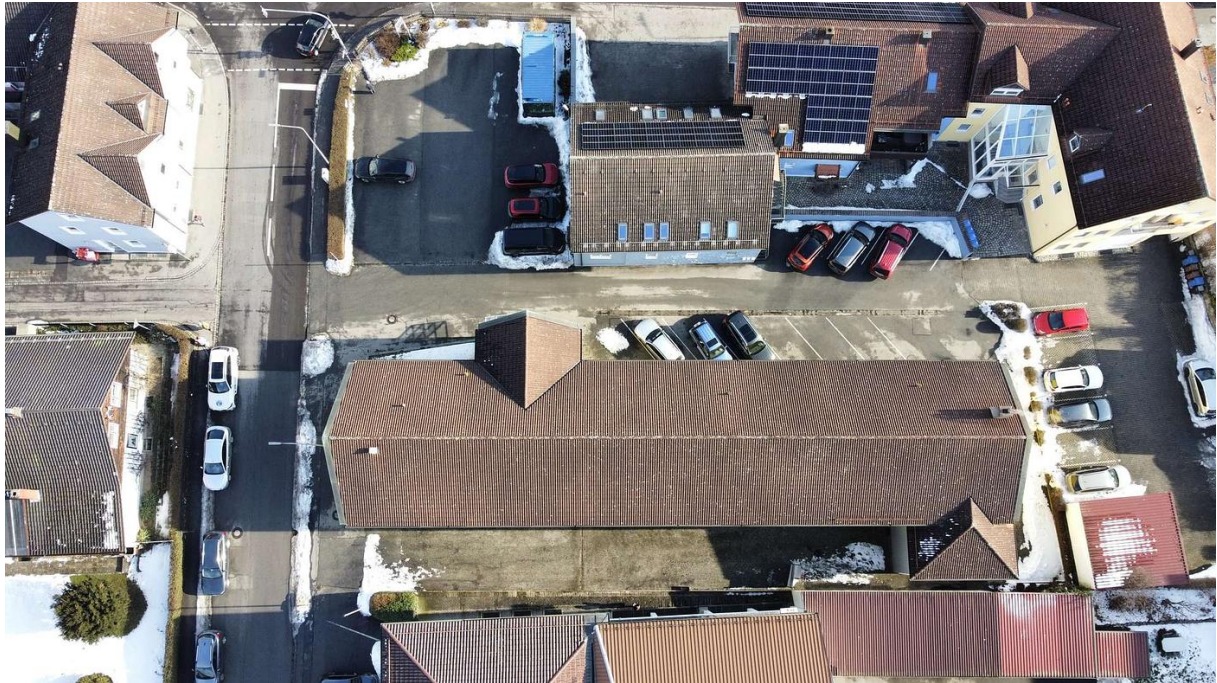
Vilshofen an der Donau liegt in Niederbayern, etwa 20 km flussaufwärts von Passau am Rande des bayerischen Waldes. Die Stadt befindet sich am Zusammenfluss von Nils, Wolfach und Pfudrach in die Donau. Aufgrund dieser Zuflüsse wird sie als "kleine Drei-Flüsse-Stadt" bezeichnet, ist die größte Stadt im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

















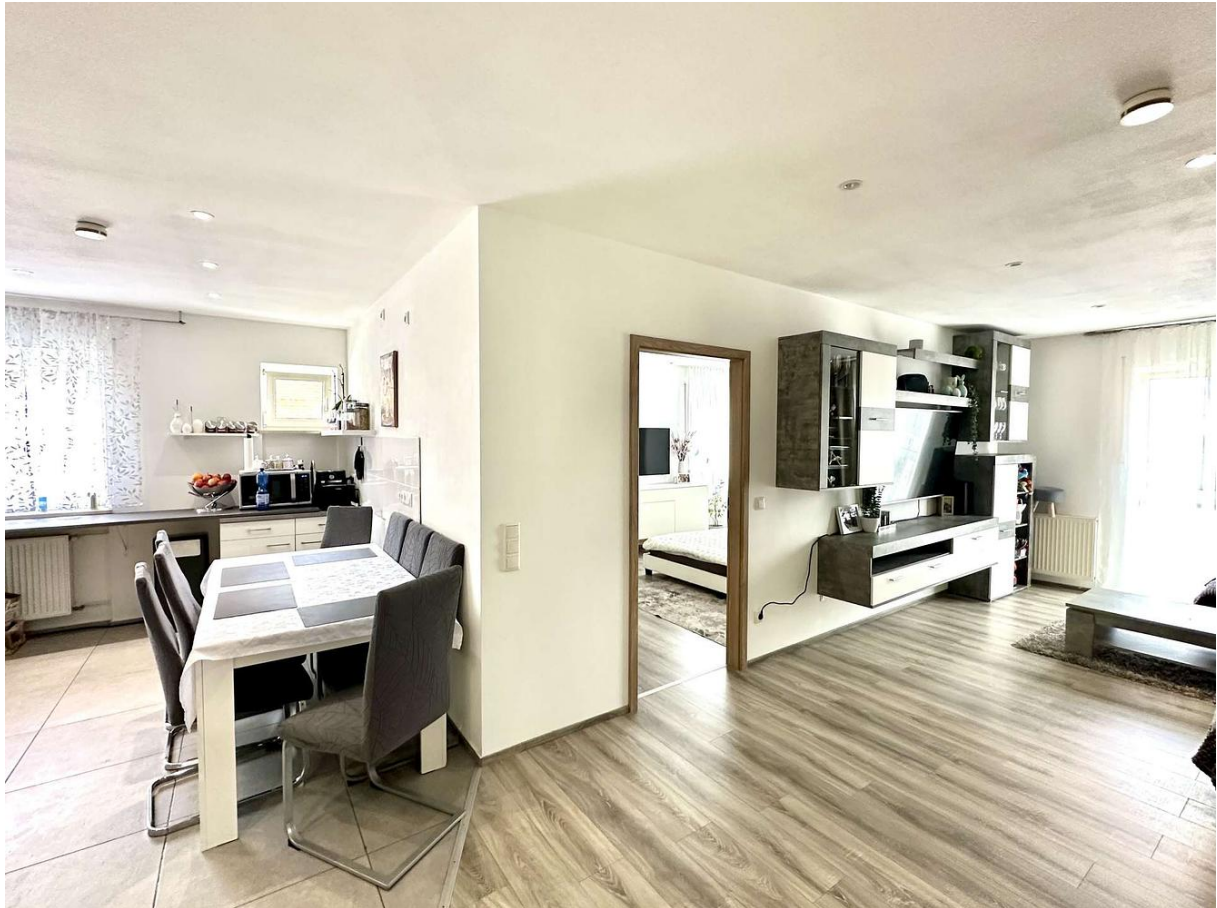




















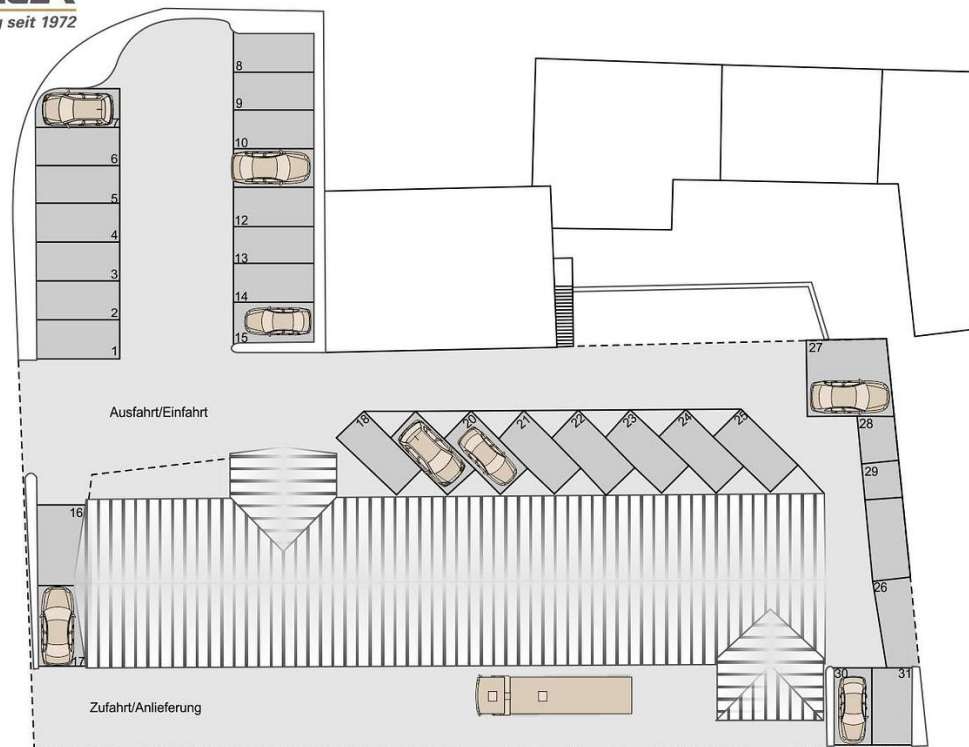






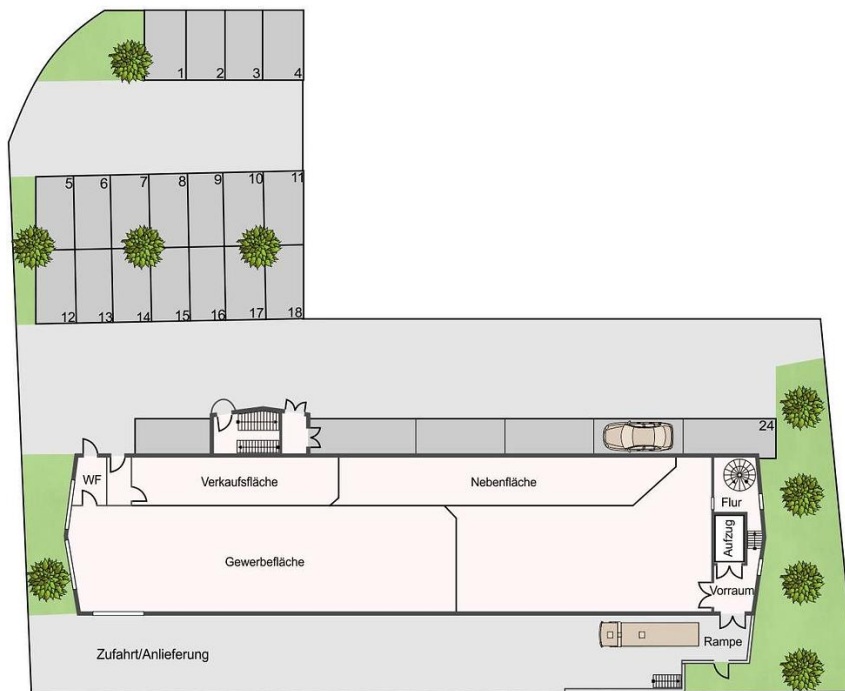


**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972





**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

