Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Bauträgergrundstück mit Gebäude-Ensemble incl. Denkmalschutz Gebäude I mit gültiger Baugenehmigung

***Objektnummer: 25345016a***



www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 799.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 731,63 m² • **ZIMMER:** 25 • **GRUNDSTÜCK:** 3.078 m²

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**


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

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25345016a |
| Wohnfläche | ca. 731,63 m² |
| Zimmer | 25 |
| Schlafzimmer | 14 |
| Badezimmer | 11 |
| Baujahr | 1840 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 799.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieausweis | KEIN |

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

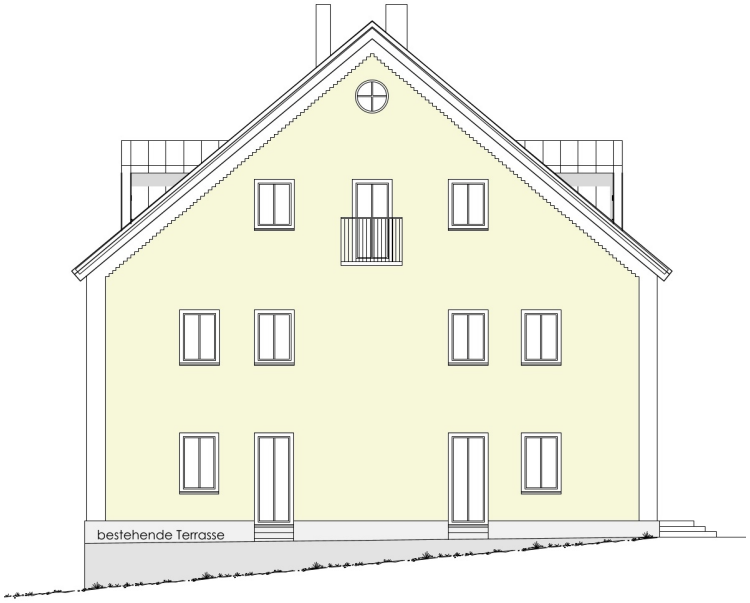





Südansicht

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie




Westansicht



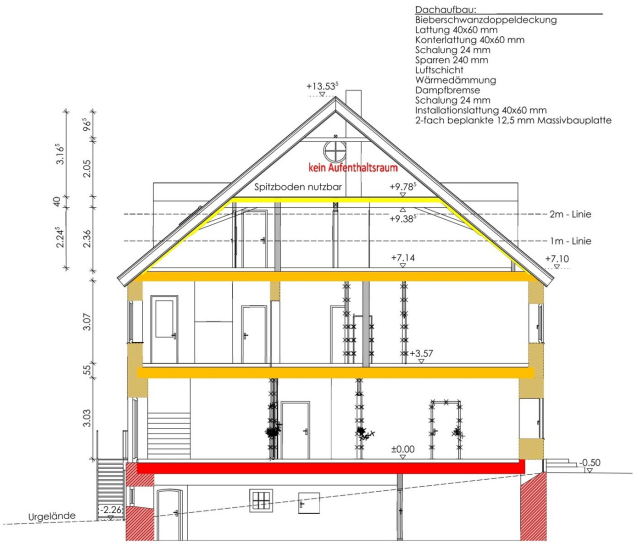

Nordansicht

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie




Ostansicht

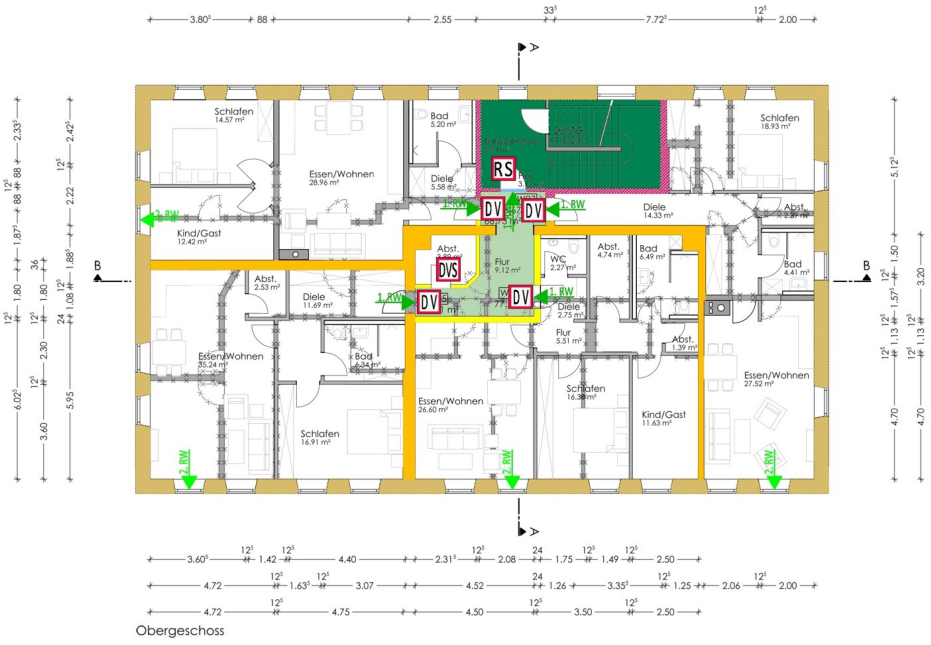



Schnitt A-A

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

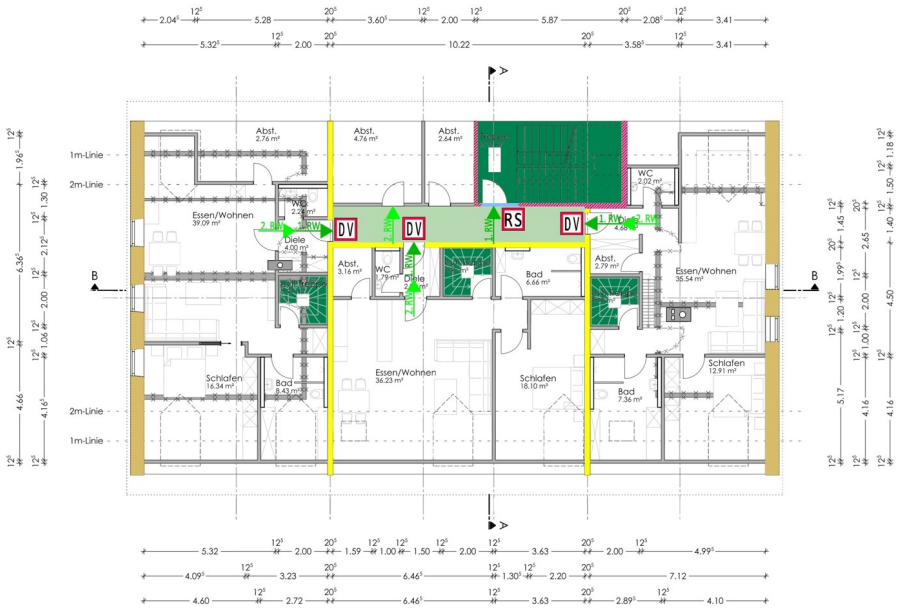
# Die Immobilie



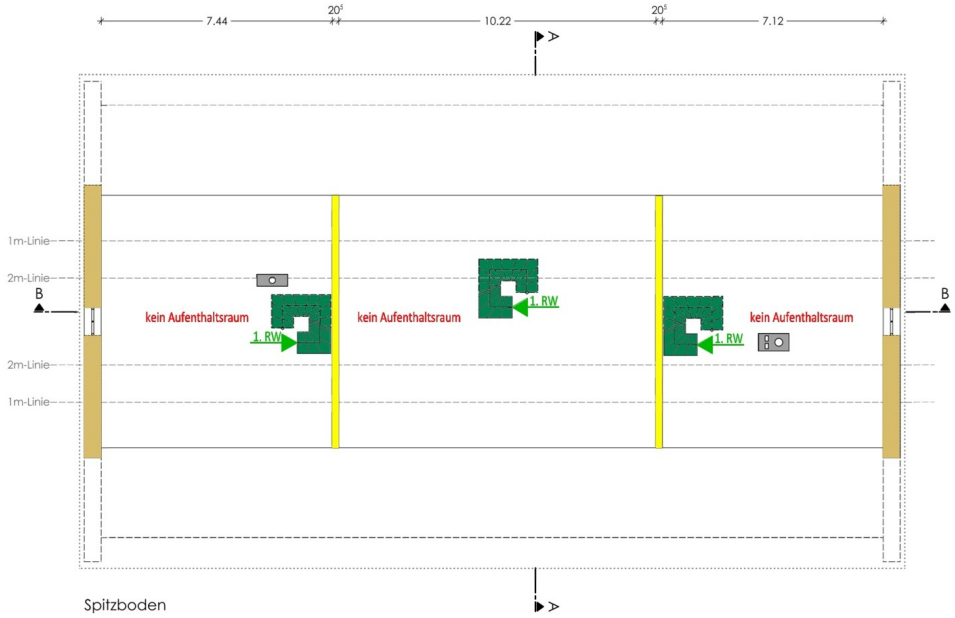



**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie



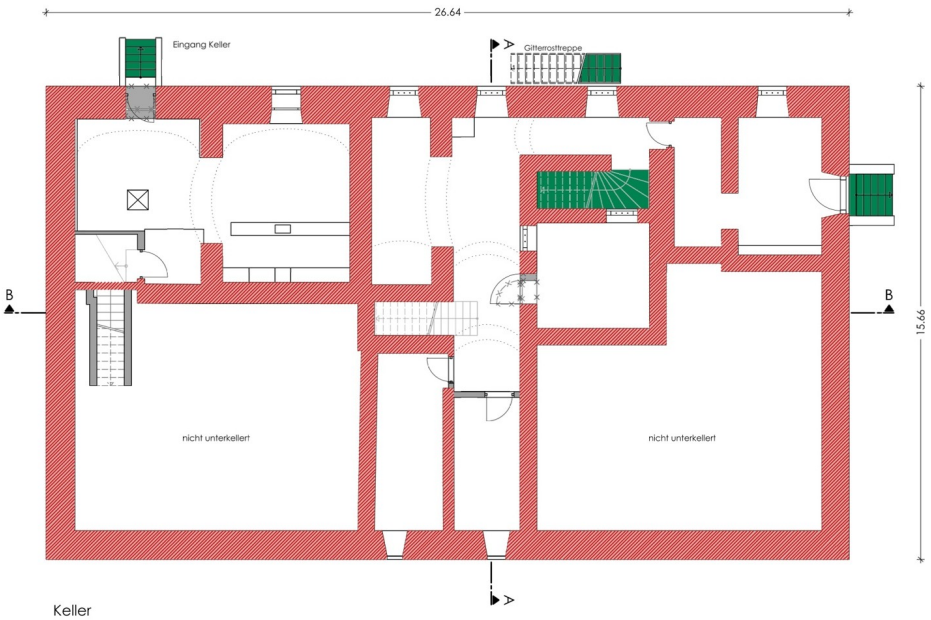

Dachgeschoss



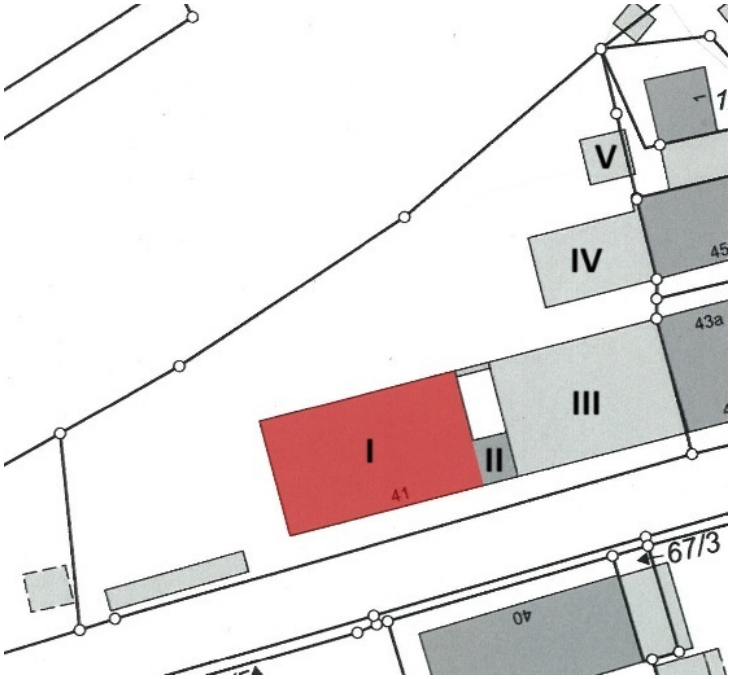

Spitzboden

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie




Keller



**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit 3078 m² Grundfläche für Bauträger. Auf dem Grundstück steht ein Ensemble mit 5 Gebäuden. Wovon auf den 3 Hauptgebäuden Denkmalschutz besteht. Ein Ort langer Geschichte. Der Bau fand ca. 1840 statt und wurde über viele Jahre als Gasthaus geführt. Noch heute ist eine reale Taferngerechtigkeit im Grundbuch eingetragen. Es könnte sogar wieder eine Gaststätte oder ein Hotelbetrieb auf dem Grundstück entstehen. Gebäude I Für dieses Gebäude besteht eine gültige Baugenehmigung für 11 Wohnungen mit insgesamt 731,63 ² Wohnfläche. Hier kann sofort mit dem Umbau begonnen werden. Das Haus ist komplett geräumt, muss aber noch entkernt werden. Sämtliche Abstimmungen bezüglich des Denkmalschutzes wurden in der Baugenehmigung bereits eingearbeitet. Auch gibt es für den Umbau entsprechende Förderungsmöglichkeiten. Gebäude II Hier handelt es sich um ein kleines Zwischengebäude, welches nicht unter Denkmalschutz steht und derzeit als Elektroladen vermietet ist. Monatliche Kaltmiete 250 € Gebäude III Hier handelt es sich um eine alte Scheune, welche zwar unter Denkmalschutz steht, aber auf Grund des Zustandes wenig erhaltenswert erscheint. Von Seiten der Gemeinde Sandbach und der Stadt Vilshofen gibt es keinerlei Bedenken bezüglich eines Abrisses, dies müsste aber noch mit dem Denkmalamt aus verhandelt werden. Hier wäre es sinnvoll die Fläche als Parkfläche für das gesamte Anwesen zu nutzen, damit die Grünfläche links vom Gebäude I als Grünfläche erhalten werden kann. Eventuell wäre auch eine Idee die Parkplätze mit einem Gebäude zu überbauen, welches sich an das Gebäude I anpassen würde um zusätzliche Wohnfläche zu errichten. Somit würden die Parkplätze im EG als Garage verbaut und darüber könne dann weiterer Wohnraum entstehen. Gebäude IV Hier handelt es sich ebenfalls um ein landwirtschaftliches Gebäude im hinteren Bereich. Im Erdgeschoß, der mal als Stall genutzt wurde sind böhmische Kappen verbaut, die als erhaltenswert begutachtet wurden. Auch dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz. Darüber befinden sich noch 2 Stockwerke. Das Gebäude ist mit dem Nachbargebäude zusammen gebaut. Welches vom Nachbarn als Wohngebäude bereits ausgebaut und modernisiert wurde. Auch in diesem Gebäude kann weitere Wohnfläche unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes entstehen. Gebäude V Hier handelt es sich um eine später erbaute Doppelgarage. Die derzeit an den Nachbarn vermietet ist. Für dieses Gebäude besteht kein Denkmalschutz

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Alles zum Standort

Vilshofen an der Donau: Vilshofen ist eine charmante Stadt im niederbayerischen Landkreis Passau, die malerisch an der Donau liegt. Die Stadt ist bekannt für ihre historische Altstadt mit verwinkelten Gassen und schönen Gebäuden, die ihre Geschichte widerspiegeln. Ein markantes Wahrzeichen ist das Schloss Vilshofen, das hoch über der Stadt thront und einen beeindruckenden Blick auf die Donau bietet. Die Stadt hat eine lange Tradition im Handel und in der Schifffahrt und wird oft als Tor zum Bayerischen Wald bezeichnet. In Vilshofen gibt es auch eine schöne Flaniermeile entlang des Flusses, die besonders im Sommer ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Bootsfahrten ist. Sandbach: Sandbach ist ein kleinerer Ortsteil von Vilshofen und liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt. Der Ort hat ländlichen Charme und wird von weiten Feldern und Wäldern umgeben. Sandbach ist vor allem für seine Ruhe und Naturverbundenheit bekannt. Hier finden sich traditionelle Bauernhöfe und landwirtschaftlich geprägte Flächen. Der Ort ist ideal für Wanderungen und Ausflüge in die umliegende Natur. Obwohl Sandbach klein ist, ist er mit der Stadt Vilshofen gut verbunden und bietet seinen Bewohnern die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten, ohne auf die ländliche Idylle verzichten zu müssen. In unmittelbarer Näher zum Objekt befindet sich auch die Donaufähre Sandbach, die Sandbach mit dem andere Ufer der Donau verbindet, so dass lange Umwege mit dem Auto abgekürzt werden können. Zusammengefasst bietet die Region rund um Vilshofen und Sandbach eine gelungene Mischung aus historischer Stadtgeschichte und ländlicher Ruhe – ideal für Menschen, die sowohl das Leben in einer Stadt als auch die Nähe zur Natur genießen möchten.

**Objektnummer: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Weitere Informationen

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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: 25345016a - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1  Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com