

Vilshofen an der Donau · Vilshofen

Gebäude-Ensemble-Denkmalenschutz Großes eingewachsenes Grundstück- Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf

Objektnummer: 25 345 029



KAUFPREIS: 699.000 € WOHNFLÄCHE: ca. 732 m² ANZAHL ZIMMER: 25 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: ca. 3.078 m²

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Auf einen Blick

Objekttyp	besondere Immobilie	Ausstattungsqualität	Einfach
Anzahl Zimmer	25	Kaufpreis	699.000 €
Anzahl Schlafzimmer	14	Außenprovision	Käuferprovision
Anzahl Badezimmer	11		beträgt 3,57 % (inkl.
Wohnfläche	ca. 732 m ²		MwSt.) des
Grundstücksfläche	ca. 3.078 m ²		beurkundeten
			Kaufpreises

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	1840	Energieausweis	es besteht keine
Zustand	sanierungsbedürftig		Pflicht

Auch online abrufbar: Für weitere Bilder und Informationen zu dieser Immobilie scannen Sie einfach den QR-Code.



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



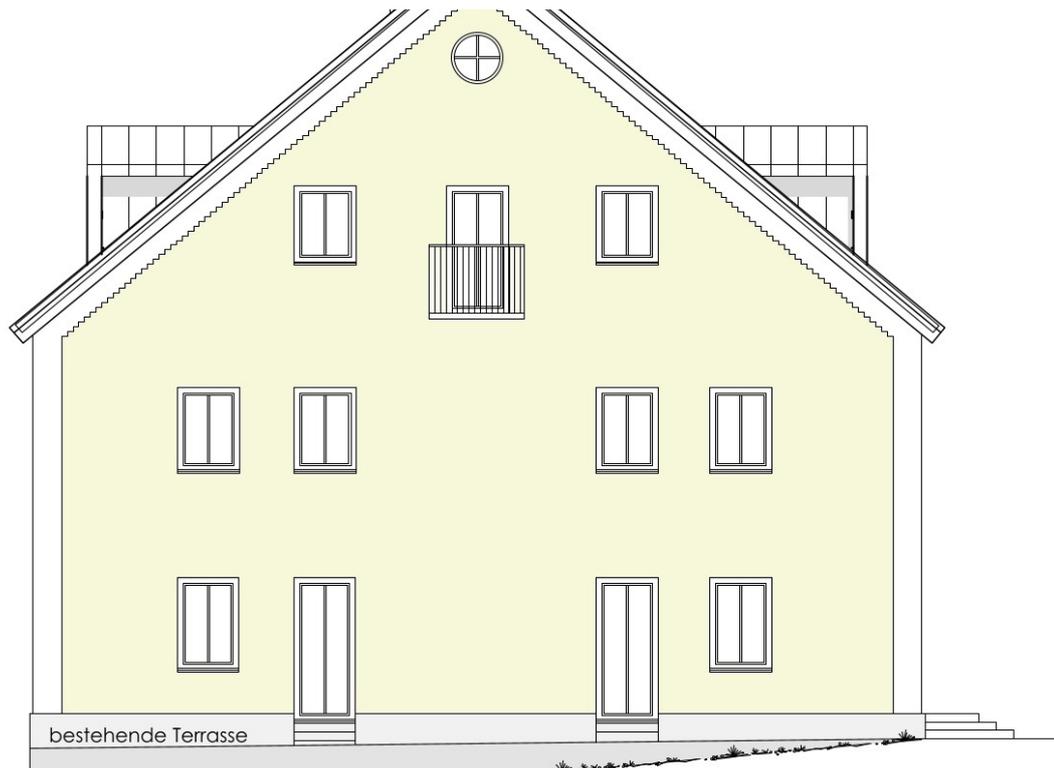
25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



Südansicht

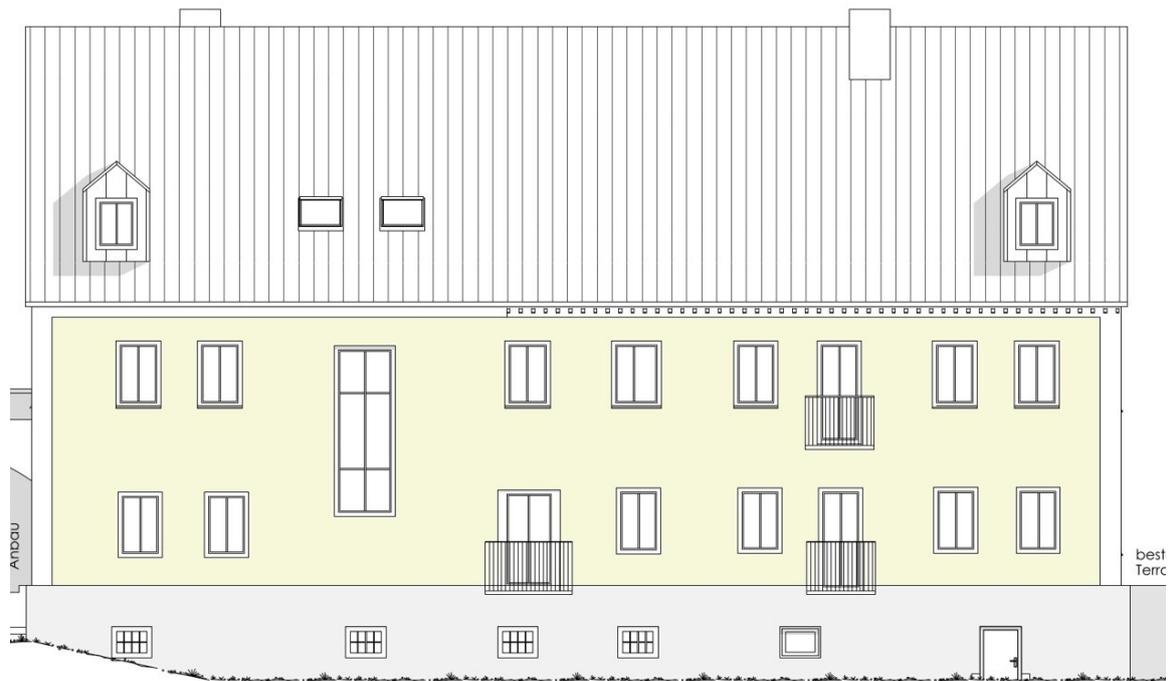
Südansicht



Westansicht

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



Nordansicht

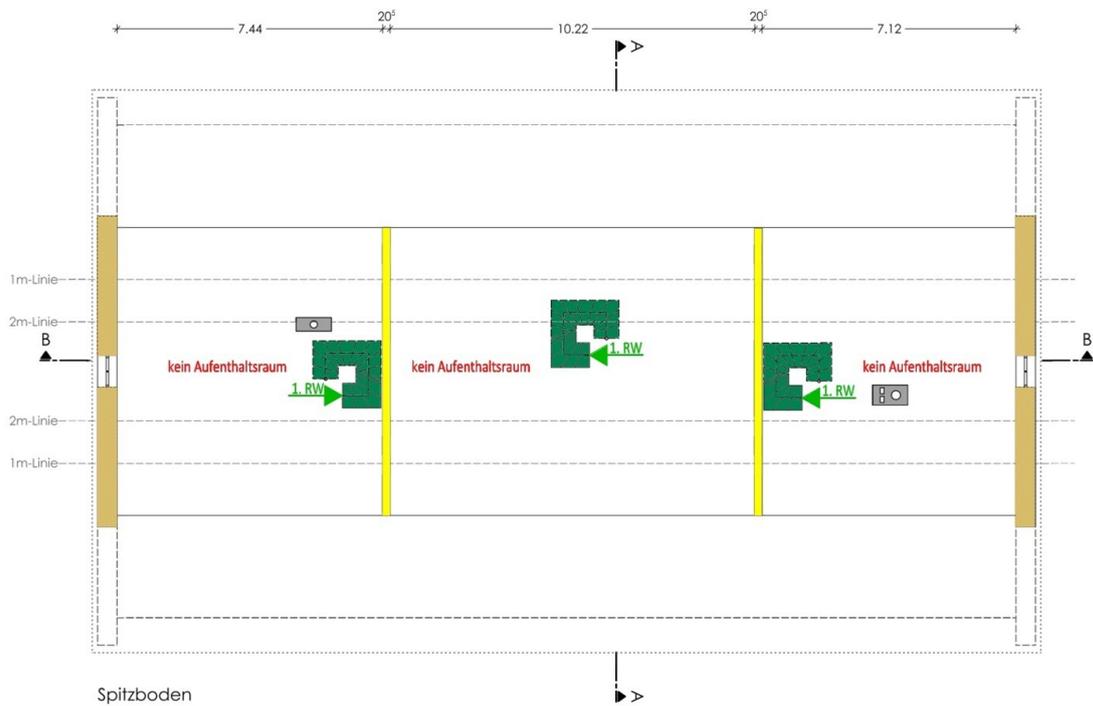
Nordansicht



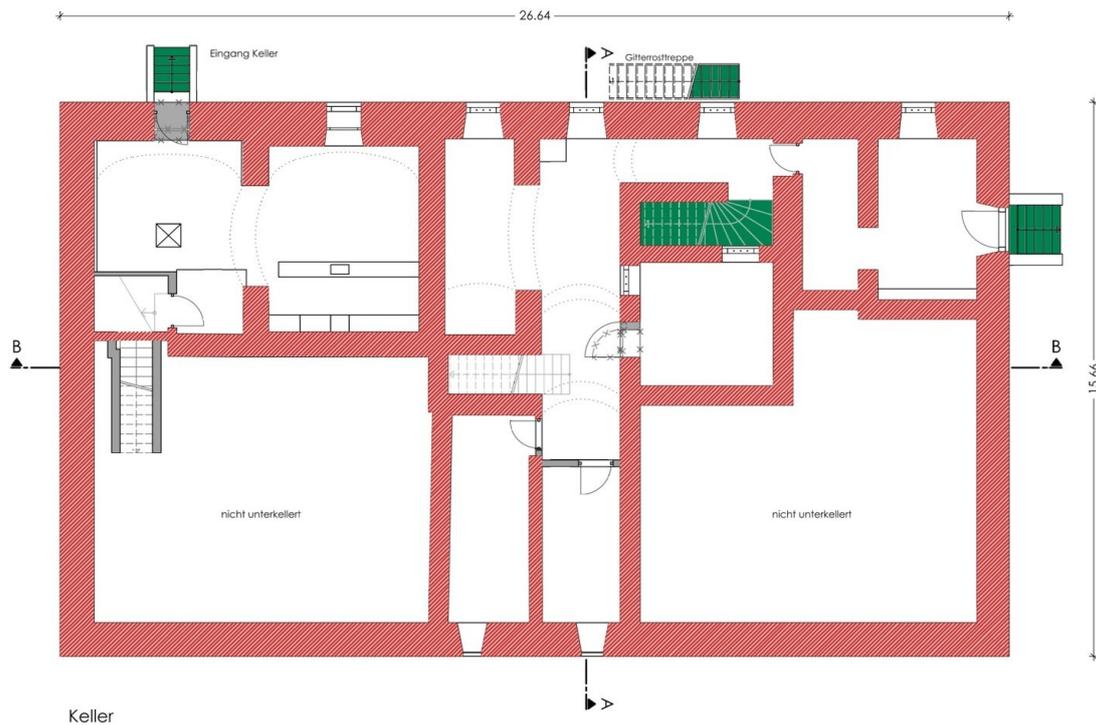
Ostansicht

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



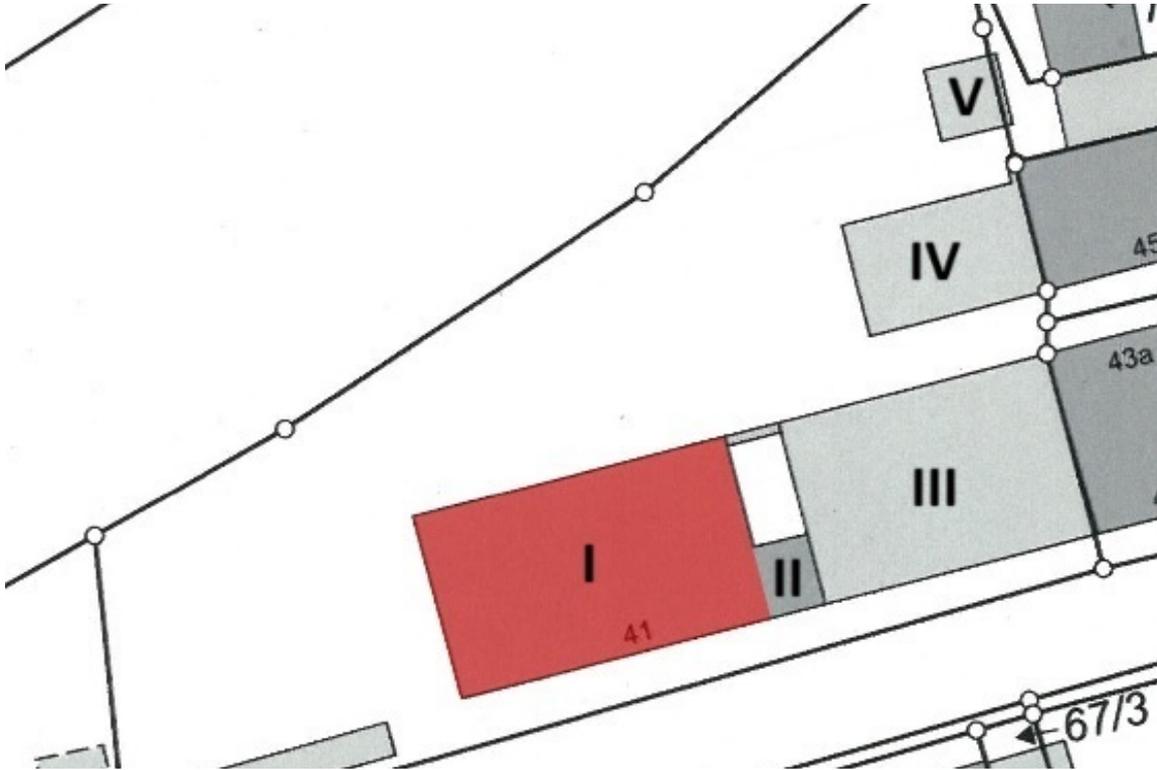
Spitzboden



Keller

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



Übersicht der 5 Gebäude



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Die Immobilie



25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit 3078 m² Grundfläche.

Jetzt sind Ihre Ideen gefragt, was haben Sie vor?

- Betreutes Wohnen
- Tagespflege
- Tagesklinik
- Kinderheim
- Gastro mit Biergarten (Taferngerechtigkeit ist sogar im Grundbuch verankert)
- Hotelbetrieb
- Lebensmittelverkauf / Einzelhandel
- die Möglichkeiten dieses Objektes sind unerschöpflich

Auf dem Grundstück steht ein Ensemble mit 5 Gebäuden, wovon auf den 3 Hauptgebäuden Denkmalschutz besteht.

Das große eingewachsene Grundstück mit altem Baumbestand gibt dem Objekt das zusätzliche Flair, was es für die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten um so interessanter macht.

Ein Ort langer Geschichte. Der Bau fand ca. 1840 statt und wurde über viele Jahre als Gasthaus geführt.

Im Gebäude I, gibt es für die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten auch entsprechende große Räume. Im EG die alten Gasträume der Gaststätte. Im 1. OG befand sich früher ein Festsaal. Die meisten Wände sind hier nur im Trockenbau erstellt, so dass auch hier ein großer Raum entstehen könnte.

Für das Gebäude Nr. I besteht zusätzlich eine gültige Baugenehmigung für 11 Wohnungen mit insgesamt 731,63 ² Wohnfläche. Hier kann sofort mit dem Umbau begonnen werden. Auch dies wäre ein Alternative.

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.

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Ein erster Eindruck

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 ebenfalls unter Denkmalschutz steht, auch hier sind diverse Ideen umsetzbar.

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 sind den Nutzungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

Gebäude V

Dieser Teil des Grundstücks wurde verpachtet, der Pachtvertrag endet zum 31.12.2025. Bis zu diesem Termin muss dann auch die Garage mit Fundament und die Zufahrt abgerissen werden und der ursprüngliche Zustand - Wiesenfläche - wieder hergestellt werden. Dieses Bauwerk ist nicht Bestandteil des Verkaufes, sondern nur das Grundstück als Grünfläche.

Natürlich sind in den verschiedenen Gebäuden auch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten denkbar.

Es gibt diverse Fördermöglichkeiten für denkmalgeschützte Gebäude, darunter Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen von der KfW Bank für energetische Sanierungen, sowie Zuwendungen und Steuererleichterungen für den Erhalt der historischen Substanz durch den Bund, die Länder, Kommunen und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD).

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Ein erster Eindruck

Auch dies macht die Immobilie so interessant.

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

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 Nähe 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.

Hinweise

FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit VON POLL FINANCE und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter www.von-poll-finance.de.

MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:



Michael Preuß

Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)
Selbstständiger Immobilienberater

Rathausstraße 1, 94072 Bad Füssing

Tel.: +49 8531 - 24 94 120

Mobil: +49 173 - 48 75 360

E-Mail: michael.preuss@von-poll.com

In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com

25 345 029 - Sandbacher Straße 41 · 94474 Vilshofen an der Donau

Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Dann jetzt Suchauftrag anlegen.

Sie sind an vergleichbaren oder anderen Immobilien interessiert? Mit Ihrem individuellen Suchprofil finden Sie noch schneller die Immobilie, die bestmöglich zu Ihren Vorstellungen hinsichtlich Lage und Ausstattung passt.



JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN

<https://vonpoll.io/Suchprofil>



Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.



VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

DOROTHEUM
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

LUXURY PORTFOLIO
INTERNATIONAL®

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH“ oder „wir“), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die von Poll Immobilien GmbH behält sich das Recht vor, die Provisionsrechnung ausschließlich auf elektronischem Wege an ihre Kunden zu übermitteln, es sei denn, die Kunden wünschen etwas anderes. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDE33HAN; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMD55XXX; Hamburg Commercial Bank AG, IBAN: DE16 2105 0000 1001 4386 27, BIC: HSHNDE33HAN. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

§ 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom

anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

§ 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

§ 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

§ 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.