



EXPOSÉ

Solide Geldanlage: voll vermietetes Wohn- u. Geschäftshaus in Vilshofen (1869m² vermietbare Fläche)



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 94474 Vilshofen

Wohnfläche (ca.): 737 m²

Nutzfläche (ca.): 1.132 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 1.869 m²

Grundstücksfläche (ca.): 2.303 m²

Anzahl Stellplätze: 47

Stellplatzart: Freiplatz

Freiplatz: Anzahl 47

**Kaufpreis
€ 2.100.000,-**

> Haus
> Vilshofen

> 737 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 930991001-1361



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	94474 Vilshofen - Vilshofen und Umgebung
Wohnfläche (ca.)	737 m ²
Nutzfläche (ca.)	1.132 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	1.869 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.303 m ²
Kaufpreis	2.100.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Anzahl Stellplätze	47
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 47
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	2030-04-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	75.40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Bodenbelag	Fliesen, Fertigparkett, Laminat, Kunststoff
Befuerung	Gas
Mieteinnahmen p.a. (IST)	100.080,- €
Zustand	modernisiert

Objektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in Vilshofen an der Ortenburger- bzw. Krankenhausstraße, zentral und verkehrsgünstig gelegen.

Das Gebäude (Baujahr unbekannt) wurde in den letzten Jahren laufend, insbesondere 2010/2011 und 2017/2018 modernisiert, alle Wohnungen (bis auf eine) sind in zeitgemäßem, gutem Zustand.

Insgesamt umfasst das Gebäude rd. 1.869 m² vermietbare Fläche, verteilt auf zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie 10 Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss. Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve.

Auf dem Grundstück befinden sich 47 KFZ-Stellplätze.

Ausstattung:

- massivbauweise
- Satteldach
- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (2010)
- Vollwärmeschutz (2010)
- Gas-Zentralheizung (2013 Wohnbereich, 2016 Gewerbe)
- 2016 neuer Zaun zum Nachbargrundstück
- Wohnungen teilweise Kernsaniert inkl. Elektrik und Sanitär

Angaben zum Energieausweis (Verbrauchsausweis):

Wohnanteil gemischt genutztes Gebäude (gültig bis 29.04.2030); Endenergiebedarf 75,4 kWh(m²*a), wesentl. Energieträger Gas, Baujahr Wärmeerzeuger 2003, entspr. Energieeffizienzklasse C.

Nichtwohnanteil gemischt genutztes Gebäude (gültig bis 29.04.2030); Endenergiebedarf Wärme 95,7 kWh(m²*a), wesentl. Energieträger Gas, Baujahr Wärmeerzeuger 2013. Endenergiebedarf Strom (Warmwasser) 53,5 kWh(m²*a)

Hinweis zu den Fotos im Expose:

diese wurden jeweils kurz vor Übergabe an die Mieter aufgenommen, alle Wohnungen sind vermietet und bewohnt!

Lagebeschreibung:

Vilshofen ist eine aufgeschlossene Kulturstadt, die ganzjährig interessante Veranstaltungen präsentiert. Highlights sind das Promenadefest "Donau in Flammen" u. der "schwimmende Christkindlmarkt" sowie Kabarett-Vorstellungen u. traditionelle Volks- u. Vereinsfeste. Im Atrium, einer kulturellen Veranstaltungshalle, wird von Jazz bis Klassik, über Rock und Volksmusik bis hin zu Theater und Dichterlesung alles geboten.

Die Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau befindet sich 20 km donauabwärts. Passau verfügt über eine bunte Palette an Sightseeing, Sport u. kulturellen Events, wie etwa die Donauschiffahrt, die zu Ausflugsfahrten nach Österreich einlädt. Im Stadttheater u. der Dreiländerhalle finden regelmäßig Aufführungen mit bekannten Künstlern u. einem breit gefächerten Repertoire für sämtl. Altersgruppen statt. Neben Museen, Kirchen u. hist. Gebäuden sorgen die Europäischen Wochen für kulturelles Großstadtfair.

Der Bayr. Wald mit sämtlichen Voraussetzung für den perfekten Wintersport sowie einem umfangreichen Netz an Wander- und Fahrradstrecken im Sommer und das Bäderdreieck mit zahlreichen Thermalbädern u. Golfplätzen vervielfältigen das umfangreiche Freizeitangebot.

Sonstiges:

Sämtliche Einheiten sind an zuverlässige Mieter vermietet, die Mieten gehen pünktlich ein, es gibt keine Mietrückstände und keine Streitigkeiten. Insgesamt betragen die Mieteinnahmen rd. 8.340 EUR pro Monat (netto kalt) bzw. 100.080 EUR pro Jahr. Gerne erhalten Sie von

> Haus

> 737 m² Wohnfläche

> Vilshofen

> Objektnummer: 930991001-1361



uns weitere Informationen hierzu.

Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen.

Gerne laden wir Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehen Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zu Verfügung.

Gemeinsam mit der Kompetenz der FP Finanzpartner AG bieten wir Ihnen auf Wunsch ein individuell ausgearbeitetes Finanzierungskonzept, eine schlüssige Anlage- und Vermögensplanung sowie einen passenden Versicherungsschutz. Damit Sie auch langfristig Freude an Ihrer Immobilie haben!

