SELTENE GELEGNHEIT!Vilshofen-Zentrum: Stadthaus – Einzelbaudenkmal mit sechs Wohnungen und einer Gewerbeeinheit



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	**850.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 609,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 250,00 m²
Zimmer:	14
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche	Wanne
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	Kein Energiepass erforderlich
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen Parkett	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Vilshofen, historischer Stadtplatz, beste Vermietungslage.

Beschreibung:

Verkauf steht ein selten angebotenes historisches Stadthaus, dessen Geschichte bis in das 19. Jahrhundert zurückreicht. Das Gebäude umfasst heute sechs Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit und befindet sich in einer attraktiven Lage mit sehr guten Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.
Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts wurde bereits gekündigt und steht derzeit leer. Für die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts liegt ebenfalls eine Kündigung zum 31.10.2026 vor. Im Hinblick auf den bevorstehenden Verkauf ist eine Neuvermietung dieser beiden Wohnungen derzeit nicht vorgesehen.
Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbeeinheit, die aktuell als Café/Bar genutzt wird. Im 1. bis 3. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten. Der
Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut und bietet vorbehaltlich der baurechtlichen Voraussetzungen möglicherweise weiteres Entwicklungspotenzial.
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Gasheizung.
Der überwiegende Ausbau- und Ausstattungszustand entspricht abgesehen von einzelnen zwischenzeitlich vorgenommenen Renovierungen im Wesentlichen dem Standard der 1970er- und 1980er-Jahre.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart:Einzelbaudenkmal Haus mit sechs Wohnung und einer Gewerbeeinheit

Baujahr:Urform aus dem 19. Jahrhundert , Ausbauzustand 70/80er Jahre,

Wohnfläche:ca. 609 m²

Mieteinnahme netto:p.a. 51.600,00 €

Etagen:EG + 1 + 2. OG + 3. OG + Dachboden

Zimmer gesamt
(Wohnraum): 14

Küchen: 6 davon mit Einbauküche 1

Badezimmer: 6

Heizungsart: Gas-Zentral

Endenergiekennwerte: Einzelbaudenkmal kein Energieausweis erforderlich

Grundstück: 250 m²

Kaufpreis: 850.000,00 €

Ausstattung:

-Mauerwerk: massiv
-Dach: Flachsatteldach
-Heizung: Gas-Zentralheizung

-Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen

Renovierung:

In der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurden nach einem Wasserschaden im Jahr 2024 Boden inkl. Estrich und die Abwasserleitungen erneuert, Im 1. Obergeschoss wurden die Bäder beider Wohnungen im Jahr 2016 saniert, Die Wohnung im 3. Obergeschoss wurde vor wenigen Jahren nach einem Mieterauszug saniert. Im Jahr 2016 wurden im Dachboden Taubenschutz angebracht und die Abdichtung des Kamins erneuert.

Grundstück:

250 m², Komplett überbaut

Sonstige Angaben:

EG / Gewerbe / 1.000,00 €
1.OG links / Wohnen: 2,5 Zimmer / 550,00 €
1.OG rechts (derzeit nicht vermietet) / Wohnen / 2-Zimmer / 600,00 €
2. OG links / Wohnen / 2,5-Zimmer / 600,00 €
2. OG rechts / Wohnen / 2-Zimmer / 500,00 €
3. OG links / Wohnen / 3-Zimmer / 550,00 €
3. OG rechts / Wohnen / 2-Zimmer / 500,00 €

Gesamtwohnfläche: ca. 609 m² / 4.300,00 €

Mieteinnahme:

Die Nettomieteinnahme p.a. beträgt 51.600,00 €. Die Mieteinnahme ist steigerbar.

Es gibt keine PKW-Stellplätze.

Energiekennwerte:

Einzelbaudenkmal kein Energieausweis erforderlich.

Maklercourtage: 3,57 % inkl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis:850.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner



Alexander Resch
Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171/ 348 22 14
eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de