Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Gebäude-Ensemble-Denkmalschutz Nutzen Sie die Fördertöpfe - Steuervorteile Baugenehmigung vorhanden

***Objektnummer: 25345029***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 731,63 m² • ZIMMER: 25 • GRUNDSTÜCK: 3.078 m²**

**Objektnummer: 25345029 - 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: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25345029 |
| Wohnfläche | ca. 731,63 m² |
| Zimmer | 25 |
| Schlafzimmer | 14 |
| Badezimmer | 11 |
| Baujahr | 1840 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 449.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Auf einen Blick: Energiedaten

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

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

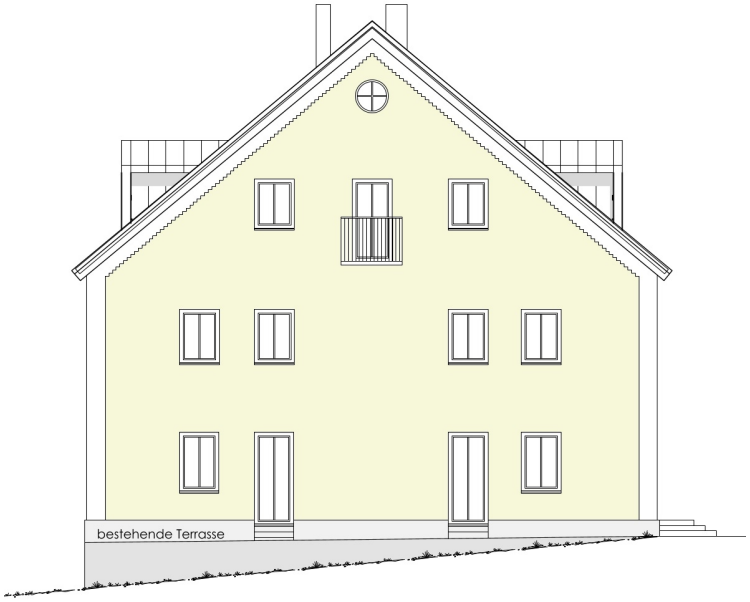
**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

Südansicht

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie



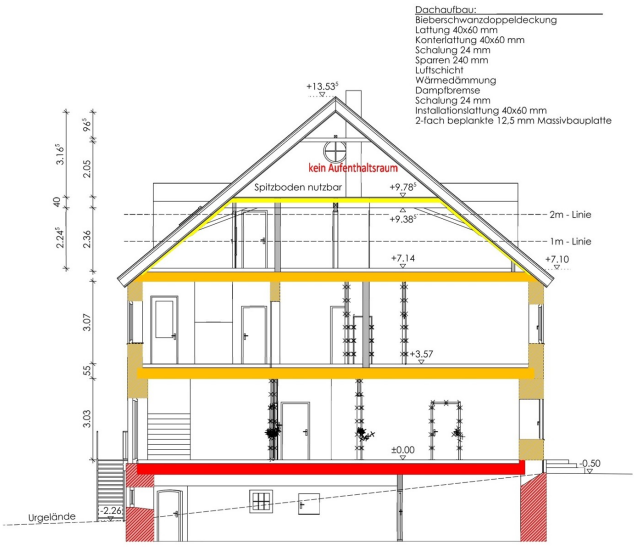

Westansicht

Nordansicht

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

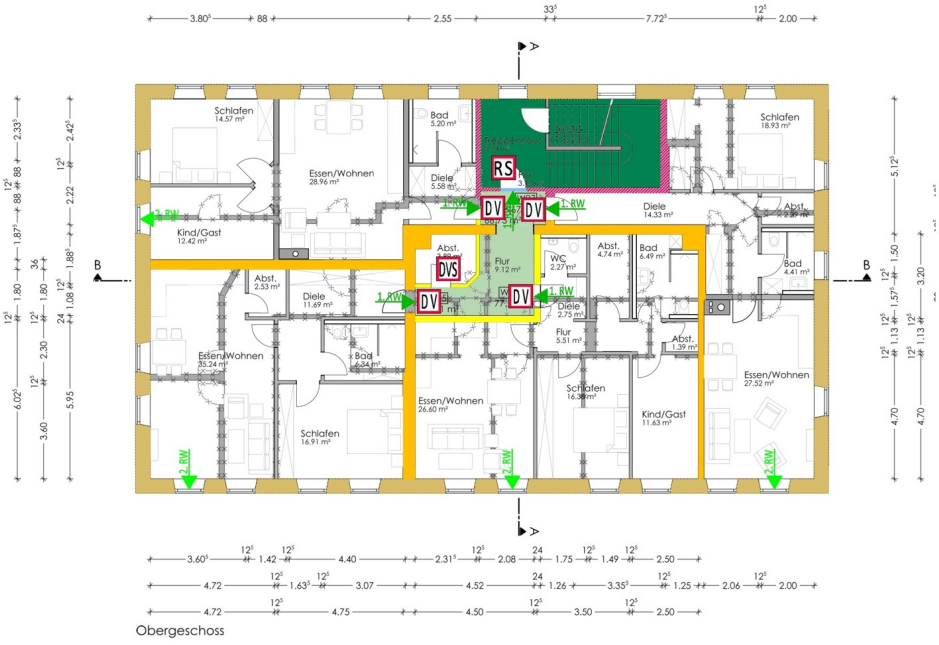
Ostansicht




Schnitt A-A

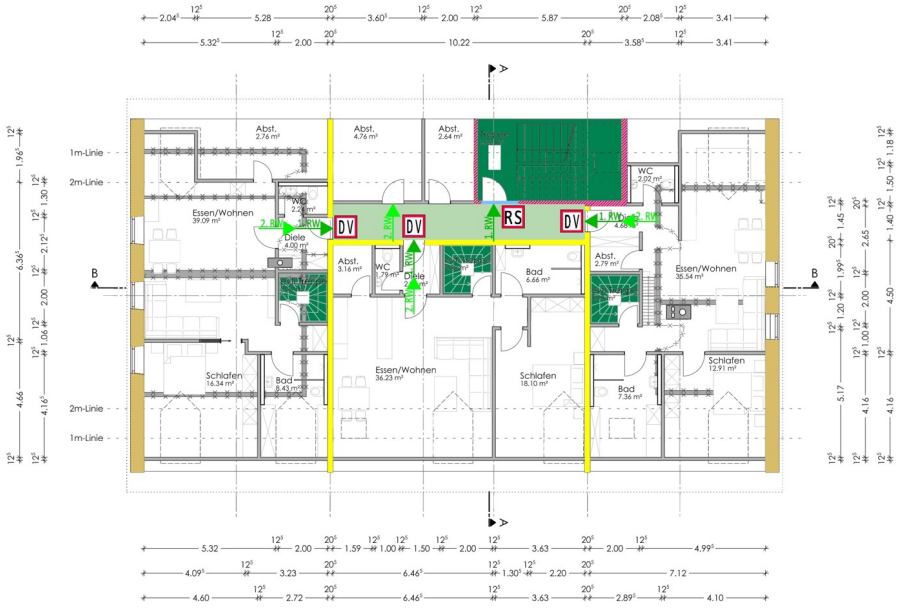
**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

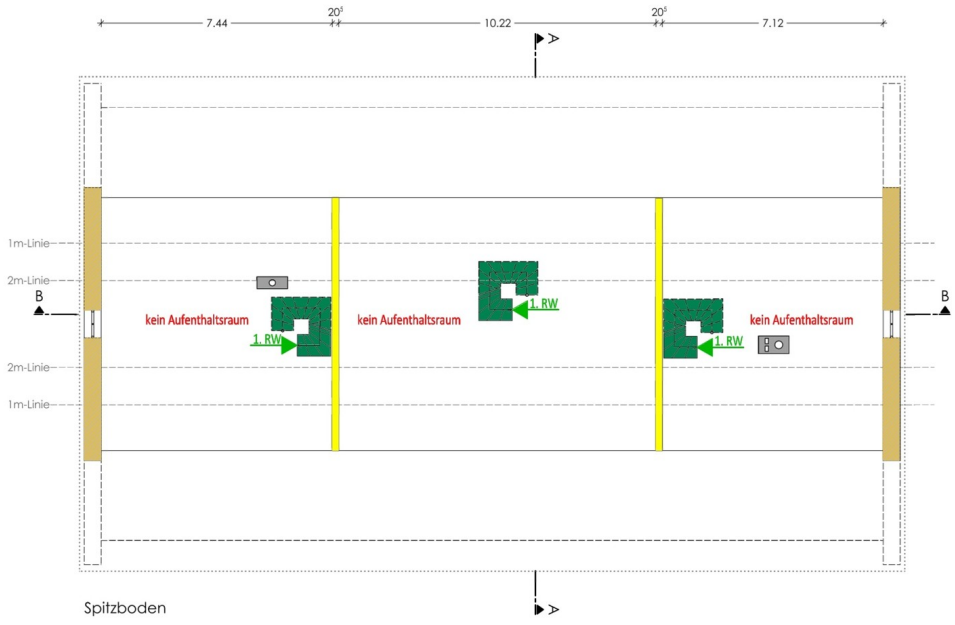


**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie



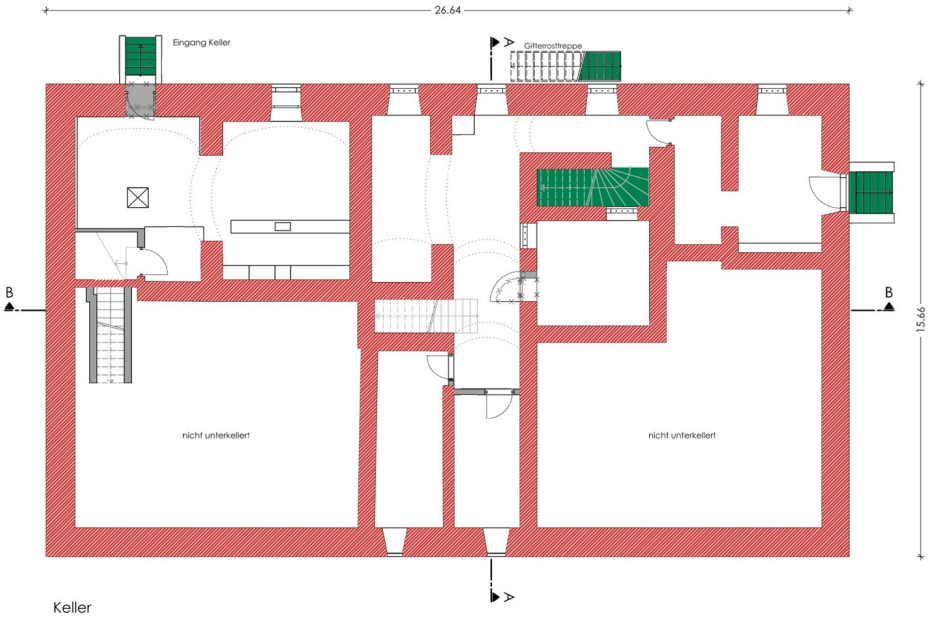

Dachgeschoss



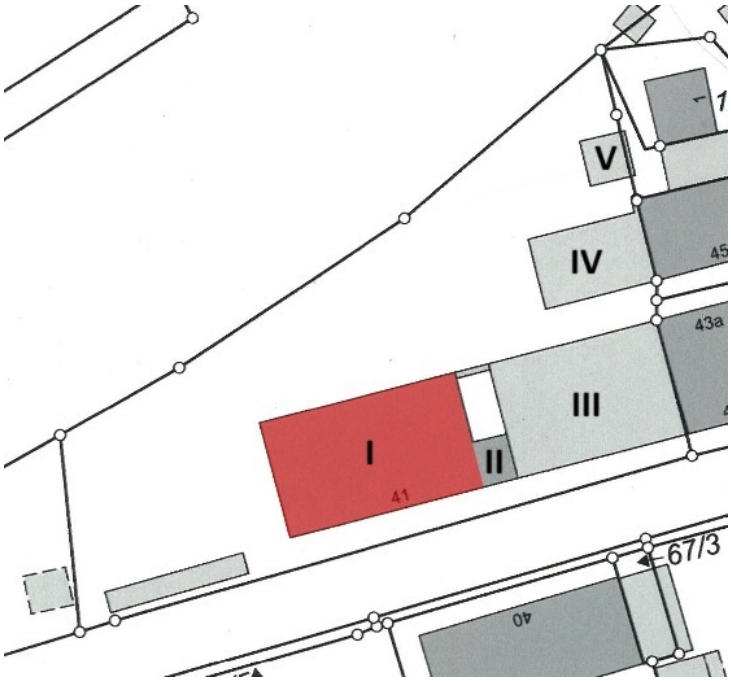

Spitzboden

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie




Keller



**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Ein erster Eindruck

**Bei dem o.g. Preis handelt es sich um eine Verhandlungsbasis, der Eigentümer ist zu Preisverhandlungen gerne bereit.**

**Denkmalschutzimmobilien können auch steuerlich interessant sein.**

**-Für Denkmalschutzimmobilien gibt es besondere Abschreibungen:**
**-Vermieter können 100 % der Anschaffungskosten mit 2,5 % über 40 Jahre abschreiben**
**-Selbstnutzer können die Anschaffungskosten leider nicht abschreiben.**

**-Sanierungs- und Instandhaltung können**
**-Eigennutzer 90 % über 10 Jahre mit 9 % abschreiben,**
**-Vermieter 100 % über 12 Jahre (8 x 9 % und 4 x 7%)**
**-Näheres finden Sie im (EstG) § 10f (für Selbstnutzer) und im § 7i (für Vermieter)**

**Lassen Sie sich diesbezüglich von Ihrem Steuerberater ausführlich informieren.**

**-Weitere Fördermöglichkeiten gibt es beim Bayrischen Amt für Denkmalpflege**
**-Förderungen über die KFW für neue Heizungen**
**-Bei dieser Immobilie beteiligt sich zusätzlich die Bahn an Lärmschutzarbeiten (z.B. neue Lärmschutzfenster) mit bis zu 100.000 €**
**-Die Ile Klosterwinkel fördert zudem in Vilshofen Immobilien bis zu 10.000 € die nach einem Leerstand wieder bewohnt werden.**

**Eine Baugenehmigung für 11 Wohnungen ist vorhanden, es kann sofort mit dem Umbau begonnen werden.**

**Bitte nutzen Sie auch hier die Beratung durch Ihren Steuerberater, wir können hier nur auf die verschiedenen Möglichkeiten hinweisen, einer steuerlichen Beratung können und dürfen wir hier leider nicht übernehmen. Uns ist nur der Hinweis auf die verschiedenen Fördermöglichkeiten erlaubt.**

**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.**

**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).**

**Auch dies macht die Immobilie so interessant.**

**Objektnummer: 25345029 - 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: 25345029 - 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: 25345029 - 94474 Vilshofen an der Donau – Vilshofen**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mathias Zank**

**Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau**
**Tel.: +49 851 - 21 18 923 0**
**E-Mail: passau@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**