

Geisenfeld

# Außergewöhnliches Ensemble: Wohn- und Geschäftshaus mit Zukunftsperspektive

Objektnummer: 25149050



**KAUFPREIS: 3.420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.000 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 3.400 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld**

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

**Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25149050</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>3.420.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>14</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>17</b>		
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 1.300 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis **KEIN**

---

Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld**

## **Ein erster Eindruck**

**Zum Verkauf steht eine attraktive Investment-Gewerbeimmobilie mit 14 Wohneinheiten & 6 Gewerbeeinheiten in Geisenfeld mit enormem Ausbau- und Entwicklungspotenzial.**

**Diese vielseitige und renditestarke Gewerbeimmobilie im Herzen von Geisenfeld beinhaltet zwei etablierte Restaurants, sowie eine Eisdielen, einen Friseursalon und eine Spielothek welche gerade neu verpachtet wird, sowie eine 6. Gewerbeeinheit die in bis zu 5 zusätzlichen Wohneinheiten umgenutzt werden kann. Das Objekt vereint solide Bestandsmieten mit außergewöhnlichem Zukunftspotenzial – ideal für Investoren, Projektentwickler und Bestandshalter.**

**Die Immobilie bietet exorbitante Entwicklungsmöglichkeiten, die weit über den aktuellen Nutzungsstand hinausgehen. Ausbaupläne wurden bereits professionell erstellt und können dem zukünftigen Eigentümer direkt als Basis für weitere Maßnahmen dienen. Darüber hinaus eröffnet die Liegenschaft die Möglichkeit einer teilweisen Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnraum, was in der heutigen Marktsituation besonders attraktiv und wertsteigernd ist.**

**Zusätzlich verfügt das Objekt über signifikantes Ausbaupotenzial, um die Mietrendite nachhaltig zu steigern – von der Erweiterung bestehender Flächen bis hin zur Revitalisierung von Bestbestand. Besonders hervorzuheben ist, dass es sich um eine denkmalgeschützte Immobilie sowie um ein Objekt mit Ensembleschutz Objekt handelt, wodurch der historische Charakter bewahrt und gleichzeitig steuerliche Vorteile möglich werden.**

**Diese seltene Gelegenheit kombiniert eine hervorragende Lage, stabile Erträge und außergewöhnliche Entwicklungsperspektiven – ein Investment mit langfristiger Wertsteigerung und hohem Gestaltungsspielraum.**

**Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld**

## **Alles zum Standort**

Geisenfeld präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort für anspruchsvolle Immobilieninvestoren, die Wert auf stabile Rahmenbedingungen und nachhaltige Wertentwicklung legen. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und moderate Immobilienpreise, die im Vergleich zu größeren urbanen Zentren ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. Die Nähe zu Ingolstadt, einem bedeutenden Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkt auf Automobil- und Technologiebereichen, gewährleistet eine robuste Beschäftigungslage und exzellente Pendelmöglichkeiten. Ergänzt wird dies durch eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Infrastruktur im wirtschaftsstarken Pfaffenhofen-Distrikt, welche die Lebensqualität und die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigert.

Die hervorragende Infrastruktur von Geisenfeld spiegelt sich auch in der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Annehmlichkeiten wider, die den Standort für Investoren besonders interessant machen. Im Bereich Bildung befinden sich renommierte Einrichtungen wie der Klosterkindergarten St. Theresia sowie die Anton-von-Bucher-Schule und die Irlanda-Riedl-Grund- und Mittelschule in nur etwa fünf bis sechs Minuten fußläufiger Entfernung. Diese exzellente Bildungsinfrastruktur sichert eine kontinuierliche Nachfrage von Familien und jungen Berufstätigen. Die Gesundheitsversorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, darunter die Zahnarztpraxis Wolfgang Gärber und die Hopfen-Apotheke, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch das Freizeitangebot überzeugt mit gepflegten Parks wie dem Klostergarten und dem Kahngarten, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und zur hohen Lebensqualität beitragen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch mehrere Busstationen, beispielsweise „Geisenfeld, Stadtplatz“ in nur einer Gehminute, hervorragend gewährleistet, was die Erreichbarkeit der zentralen Punkte der Stadt und der umliegenden Wirtschaftsregionen sicherstellt. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen rundet das Infrastrukturprofil ab und unterstützt die langfristige Wertstabilität der Immobilieninvestition.

Insgesamt bietet Geisenfeld eine überzeugende Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, solider Infrastruktur und wachsender Nachfrage, die es zu einem idealen Standort für Investoren macht, die auf nachhaltige Wertsteigerung und eine sichere Kapitalanlage setzen.

**Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25149050 - 85290 Geisenfeld**

## **Ansprechpartner**

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

**Uwe Wagner**

---

**Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**Tel.: +49 8441 – 78 92 687**

**E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**