

Vilshofen an der Donau - Vilshofen

# Muemlék épületegyüttes - Nagy, érett ingatlan - Engedd szabadjára az ötleteidet

VP azonosító: 25345029b



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

**VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 731,63 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 25 • FÖLDTERÜLET: 3.078 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Áttekintés

VP azonosító	25345029b	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 731,63 m <sup>2</sup>	Objektum típusa	Telek
Szobák	25	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	14		
Fürdoszobák	11		
Építés éve	1840		

**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány A rendelkezések  
szerint nem  
kötelezo

---

**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



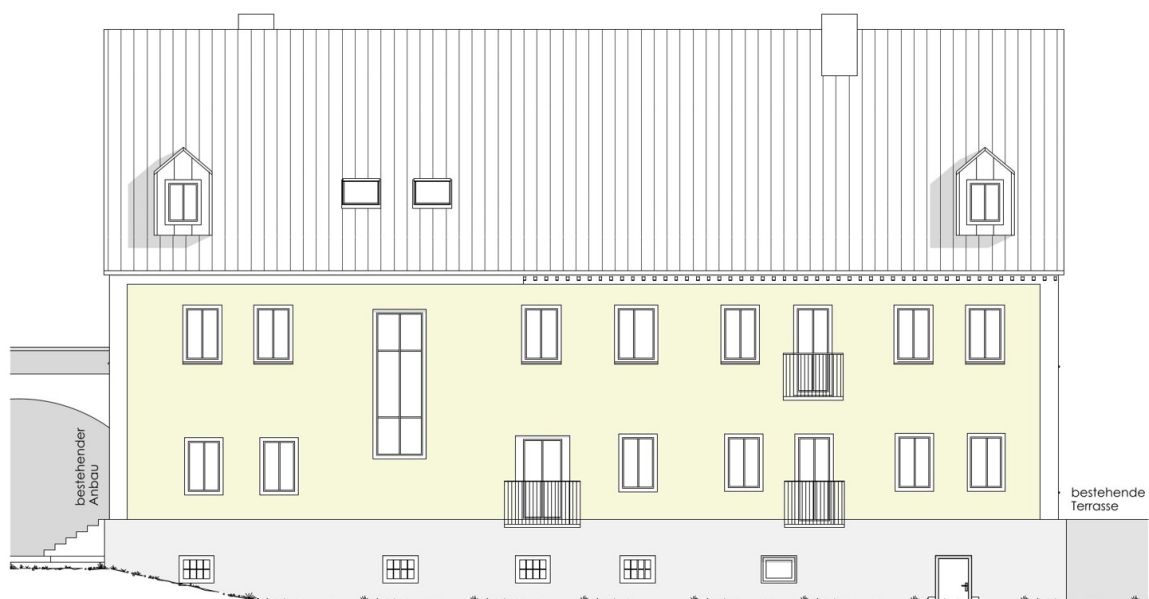
Südansicht

VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



Westansicht



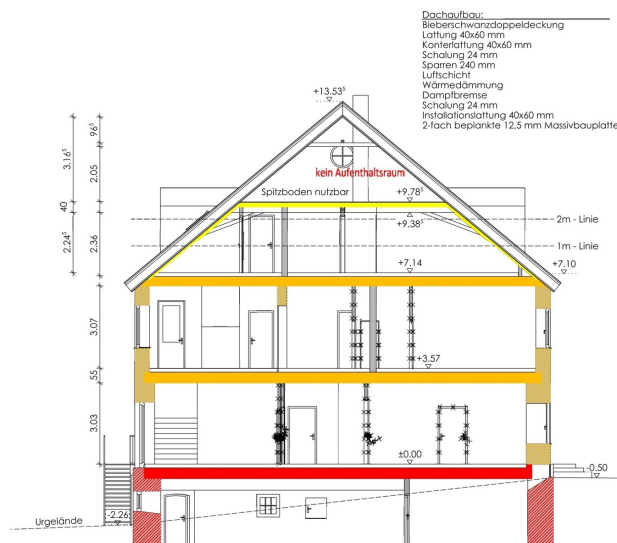
Nordansicht

VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



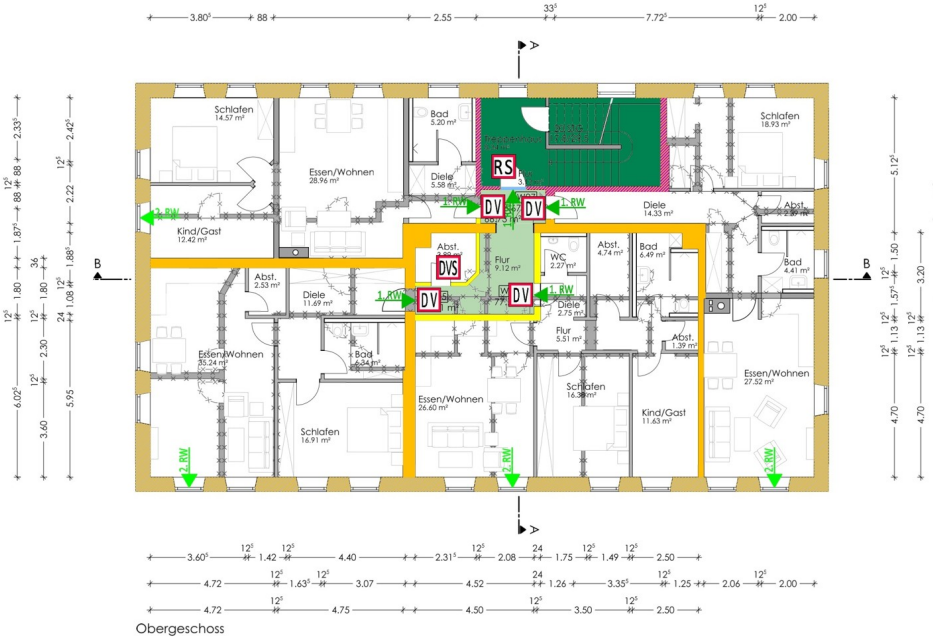
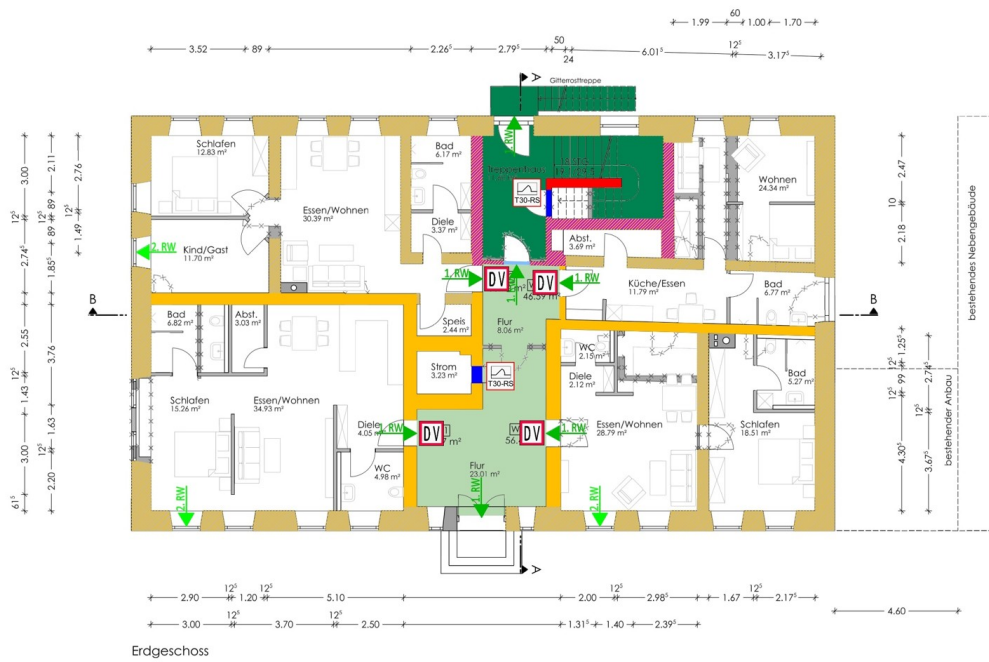
Ostansicht



Schnitt A-A

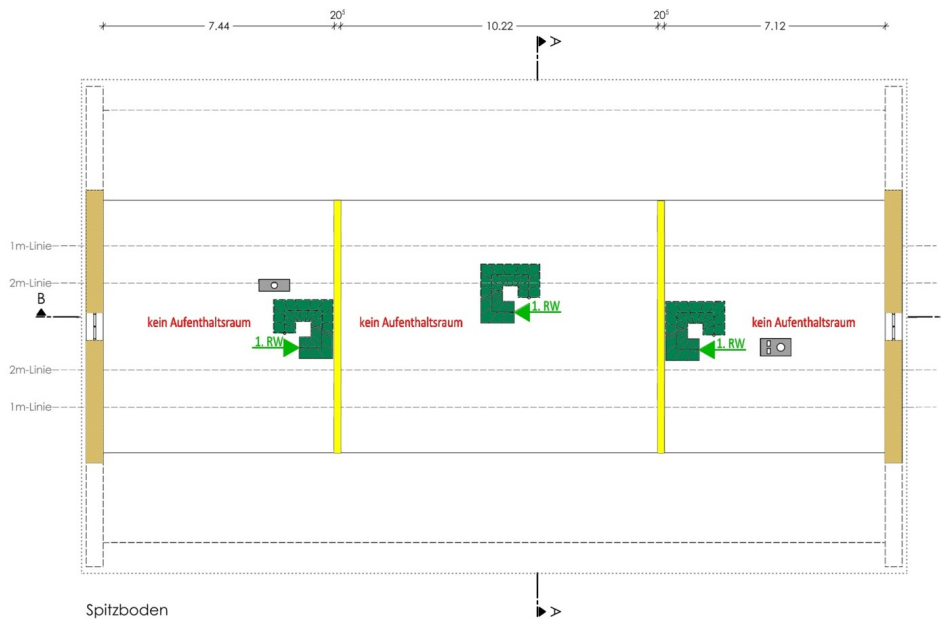
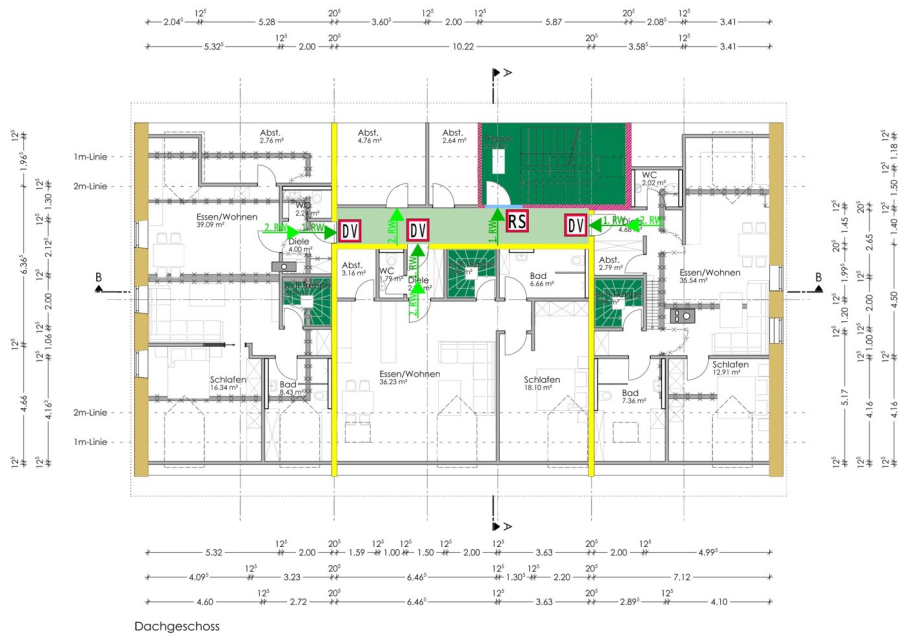
VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

# Az ingatlan



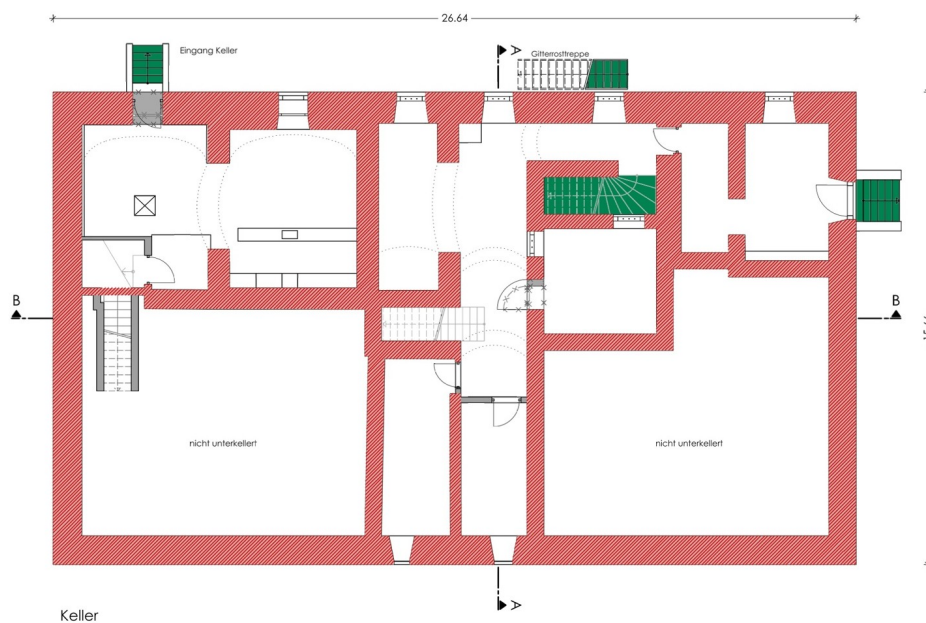
VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

# Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Az első benyomás

Eladó egy 3078 m<sup>2</sup> összterületű telek. Most az ötleteitekre van szükségünk – mik a terveitek? - Idősek otthona - Nappali ellátás - Nappali rendelő - Gyermekotthon - Étterem sörkerttel (a fogadó üzemeltetési joga is be van jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba) - Szálloda - Élelmiszerbolt / Kiskereskedelem - ennek az ingatlanok a lehetőségei végtelenek. Az ingatlan 5 épületből álló komplexumból áll, amelyek közül 3 történelmi emlékhely. A nagy, érett birtok a befutott fákkal további báj kölcsonöz az ingatlanok, így még vonzóbbá teszi a különféle felhasználási módokat. Egy történelemmel átitatott hely. Az építkezés 1840 körül történt, és évekig fogadóként működött. Az I. épület megfelelő méretű helyiségeket kínál különféle célokra. A földszinten a fogadó eredeti étkezői találhatóak. Az első emeleten korábban bálterem volt. A falak nagy része gipszkarton, így egy másik nagy szoba is kialakítható. Az I. épülethez érvényes építési engedély is tartozik 11 lakásra, összesen 731,63 m<sup>2</sup> lakóterülettel. Az átalakítás azonnal megkezdhető. Ez is egy alternatíva lenne. A ház teljesen kiürült, de még kibevezésre szorul. A műemlékvédelemmel kapcsolatos összes szükséges engedélyt már beépítették az építési engedélybe. Az átalakításhoz megfelelő finanszírozási lehetőségek is rendelkezésre állnak. II. épület: Ez egy kis melléképület, amely nem műemlékvédelem alatt áll, és jelenleg villanyszerelő műhelyként van bérbe adva. Havi bérleti díj: 250 euró (közművek nélkül). III. épület: Ez egy régi pajta, amely szintén műemlékvédelem alatt áll; itt is különféle ötletek valósíthatók meg. IV. épület: Ez egyben egy mezőgazdasági épület is az ingatlan hátsó részén. A földszint, amelyet egykor istállóként használtak, cseh boltozatos mennyezettel rendelkezik, amelyet megőrzésre érdemesnek értékelték. Ez az épület szintén műemlékvédelem alatt áll. Felette két további emelet található. Az épület a szomszédos épülethez csatlakozik, amelyet a szomszéd már lakóépületté alakított át és modernizált. Az épület felhasználási lehetőségei gyakorlatilag korlátlanok. V. épület: Az ingatlan ezen része bérbe van adva, a bérleti szerződés 2025. december

31-én lejár. Eddig a napig a garázst, beleértve az alapozását és a kocsibeállót is, le kell bontani, és eredeti állapotát – egy rétet – vissza kell állítani. Ez az építmény nem része az eladásnak; csak maga a telek, mint zöldterület, tartozik bele.

Természetesen a különböző épületek esetében különféle felhasználási módok képzelhetők el. A muemlékvédelem alatt álló épületekre számos finanszírozási lehetőség áll rendelkezésre, beleértve a KfW Bank energiahatékony felújításokra nyújtott támogatásait és alacsony kamatozású hiteleit, valamint a történelmi építmények megőrzésére vonatkozó támogatásokat és adókedvezményeket a szövetségi kormánytól, a tartományoktól, az önkormányzatoktól és a Német Muemlékvédelmi Alapítványtól (DSD). Ez is hozzájárul az ingatlan vonzerejéhez.

**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## További információ / adatok

### 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.

**VP azonosító: 25345029b - 94474 Vilshofen an der Donau - Vilshofen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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