

Zwiesel

Solides Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum mit Parkplätzen und PV-Anlage

????????? ??????????: 24129001a



www.von-poll.de

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 692 m² • ?????????: 25 • ??????? ?????: 2.135 m²

???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24129001a	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 692 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	25		
?????? ??????????????	15 x ?????????????? ?????? ??????????????, 5 x ????????	?????????? ????????????????	?????????
		????????????????????????	ca. 537 m ²
		??????	

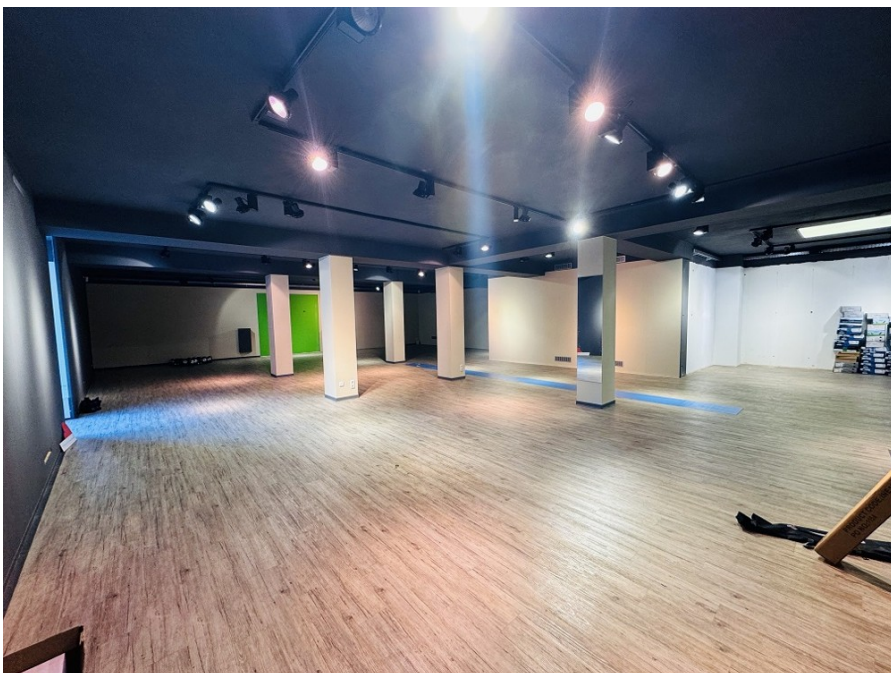
???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	71.90 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.07.2033		
????? ???????????	??????		

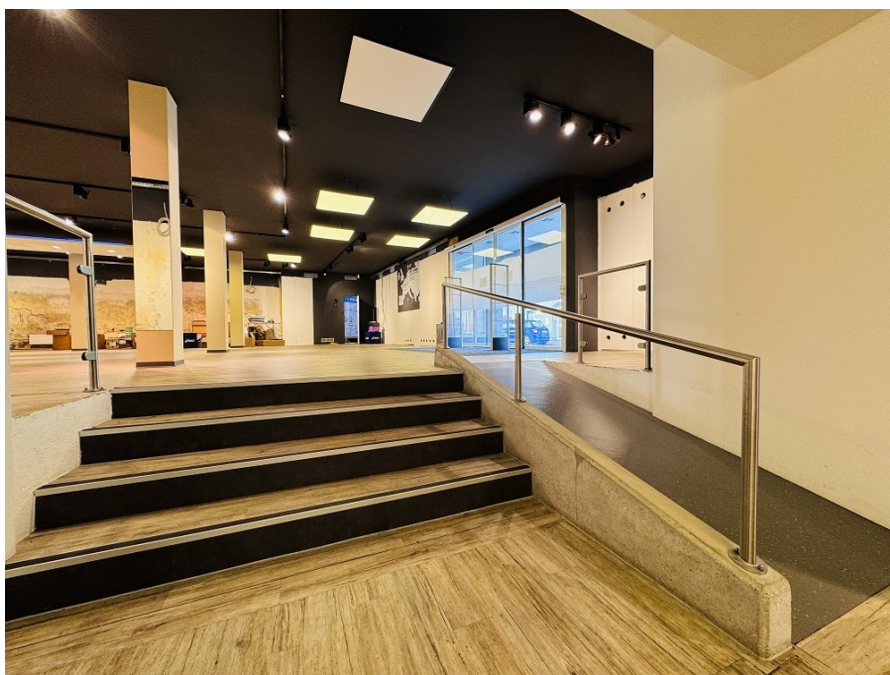
???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ?????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



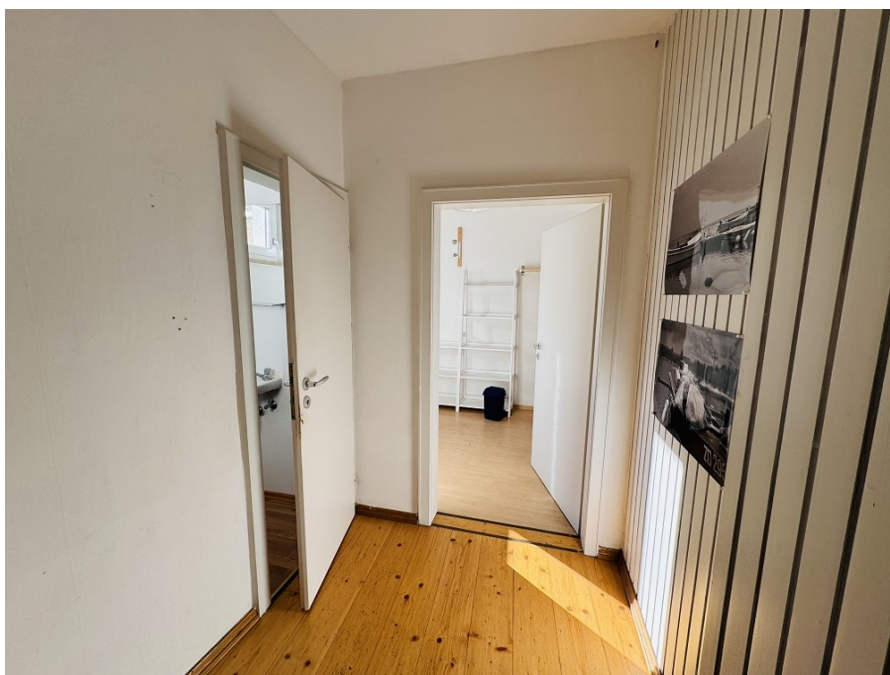
???????? ?????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ?????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



??????? ????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ????????



???????? ?????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

?? ?????????



??????? ???????: 24129001a - 94227 Zwiesel

??????



Der Grundriss dient nur zur groben Übersicht und kann von der tatsächlichen Aufteilung abweichen

??????? ???????: 24129001a - 94227 Zwiesel

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein großes Wohn- und Geschäftshaus in einer sehr gut frequentierten Lage am oberen Stadtplatz von Zwiesel. Die beiden zusammengebauten und im Erdgeschoss innen durchgängigen Häuser verfügen über eine gesamte Wohn-/Gewerbe-/Nutzfläche von ca. 1.787 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.135 m² und bieten ein vielfältiges Nutzungskonzept, welches es sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger interessant macht. Im Erdgeschoss befindet sich die bisher als Verkaufsfläche genutzte Gewerbeeinheit eines 1896 gegründeten, traditionsreichen Sportgeschäfts. Die ca. 558 m² im Erdgeschoss wurden zuletzt im Jahre 2014 saniert und dabei auch brandschutztechnisch nachgerüstet und mit einer Alarmanlage gesichert. Zusätzlich steht im Erdgeschoss noch das Nebengebäude mit ca. 70 m² und eigenem Außeneingang als Lager oder Verkaufsflächenerweiterung zur Verfügung. Das Erdgeschoss eignet sich ideal für Einzelhandelsgeschäfte oder Büros mit flexibler Innenaufteilung. Außerdem stehen für Kunden und Mieter mindestens 15 Pkw-Stellplätze sowie 5 Pkw-Garagen und 1 großer, für ein Wohnmobil geeigneter Carport zur Verfügung, um genügend Parkmöglichkeiten zu gewährleisten. In den beiden oberen Stockwerken befinden sich insgesamt 4 Wohnungen, erschlossen über 2 Treppenhäuser. Die größere, ehemalige Eigentümerwohnung, hat eine Wohnfläche von ca. 280 m², aufgeteilt auf 7 Zimmer, 2 Bäder, 2 Küchen und einer ca. 33 m² großen Dachterrasse mit wunderbarem Fernblick über Zwiesel. Sie erstreckt sich über 2 Etagen vom 2. Obergeschoss bis ins Dachgeschoss. Zusätzlich steht bei dieser Wohnung noch ca. 70 m² Speicher als weitere Ausbaureserve oder als Lagerfläche zur Verfügung. Darunterliegend befindet sich auf einer Fläche von ca. 250 m² die als Büro- und Lagerfläche genutzte Etage. Diese würde sich zukünftig nach einem entsprechenden Umbau teilweise ebenfalls als Wohnung anbieten. Die 3 Wohnungen im Haus nebeneinander sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die größere Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 210 m² aufgeteilt in 5 Zimmer, Küche, WC, Bad. Im 2. Obergeschoss befinden sich die Wohnung 2 und 3. Mit Wohnflächen von ca. 108 m² auf 3 Zimmer und ca. 90 m² auf 2 Zimmern, jeweils plus Bad und Küche, eignen sich die Wohnungen perfekt für große und kleine Familien. Im Dachgeschoss steht außerdem ein großzügiger Speicher als Lagerfläche zur Verfügung. Der Gebäudekomplex ist teilweise unterkellert, wobei dieser auf Grund der engen Durchgänge nur begrenzt als Lagerfläche dient. Beheizt werden die beiden Häuser durch eine Gas-Zentralheizung, welche mit einer Solaranlage für Brauchwasser unterstützt wird. Mit im Kaufpreis enthalten ist die seit 2009 in Betrieb genommene PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 15,4 kWp. Energieausweis: Verbrauchsausweis für Nichtwohngebäude, Endenergieverbrauch Wärme 71,9 kWh/(m²*a),

Endenergieverbrauch Strom 39,2 kWh/(m²*a), wesentlicher Energieträger: Erdgas,
Stückholz, Solarthermie, Baujahr laut Energieausweis 1963, erstellt am 13.07.2023,
gültig bis 12.07.2033

???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

????????????????? ??? ??????????

- Wohn- und Geschäftshaus in sehr gut frequentierter Lage
- ca. 692 m² Wohnfläche
- ca. 537 m² Nutzfläche
- ca. 558 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss
- ca. 2.135 m² Grundstück in zentraler Lage
- 5 Pkw Garagen
- mind. 15 Pkw Außenstellplätze
- 1 Wohnmobil Carport
- Gebäudekomplex bestehend aus 2 verbundenen Häusern
- 4 Wohnungen im Bestand
- 1 weitere Wohnung möglich
- Büro- und Gewerbefläche im 1. OG (hier zusätzlicher Wohnraum möglich)
- 1 Verkaufsfläche im Erdgeschoss (ca. 558 m²)
- 2 Treppenhäuser
- Brandschutz 2014 erneuert
- 15,4 kWp PV-Anlage mit Vertrag bis 2029
- Solaranlage für Brauchwasser
- ursprüngliches Baujahr unbekannt, vermutlich vor 1900

??????? ???????: 24129001a - 94227 Zwiesel

??? ??? ??? ???????????

Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Die Infrastruktur von Zwiesel bildet das Rückgrat für ein angenehmes Leben in dieser bayerischen Idylle. Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Verkehrsanbindung, die es den Bewohnern ermöglicht, bequem zu reisen und die umliegenden Städte und Naturgebiete zu erkunden. Die Bundesstraße B11 sorgt für eine schnelle Anbindung, während die Autobahnen A3 und A92 in moderater Entfernung liegen und somit eine komfortable Erreichbarkeit von Regensburg, Passau und München gewährleisten. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein effizientes Busnetz abgedeckt, das nicht nur die Innenstadt, sondern auch die benachbarten Dörfer miteinander verbindet. Diese Verkehrsanbindung macht Zwiesel nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Touristen äußerst zugänglich. Bildungseinrichtungen: Die Bildungslandschaft in Zwiesel ist vielfältig und auf die individuellen Bedürfnisse der Einwohner abgestimmt. Die Stadt bietet von der Grundschule über die Mittelschule bis hin zum Gymnasium beste Voraussetzungen, um den Schülern eine umfassende Ausbildung zum Start ins Berufsleben zu ermöglichen. Neben dem allgemeinen Bildungsangebot gibt es in Zwiesel auch Berufsschulen und Fortbildungseinrichtungen, die den Bewohnern vielfältige Perspektiven eröffnen. Für die jüngsten Einwohner stehen in Zwiesel moderne Kindergärten zur Verfügung. Diese bieten nicht nur eine liebevolle Betreuung, sondern auch pädagogische Programme, die die frühkindliche Entwicklung unterstützen. Die Verbindung von Bildung und Betreuung schafft eine optimale Umgebung für Kinder, um ihre ersten Schritte in die Welt des Wissens zu setzen. Die Stadt setzt sich aktiv für eine qualitativ hochwertige Bildungslandschaft ein, die die Bedürfnisse aller Altersgruppen abdeckt und somit das Fundament für eine erfolgreiche Zukunft legt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens: Zwiesel bietet seinen Bewohnern eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die malerische Innenstadt beherbergt eine Vielzahl von Geschäften. Hier finden die Bewohner alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen – frische Lebensmittel, regionale Produkte, Bekleidung und vieles mehr. Die Wochenmärkte in Zwiesel sind nicht nur Orte des Einkaufs, sondern auch soziale Treffpunkte. Hier können die Bewohner frische, lokale Produkte erwerben und dabei in gemütlicher Atmosphäre miteinander ins Gespräch kommen. Die Einkaufsmöglichkeiten in Zwiesel spiegeln die Vielfalt und Qualität der Region wider, was das alltägliche Leben in dieser charmanten Stadt besonders angenehm gestaltet.

??????? ???????: 24129001a - 94227 Zwiesel

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2033.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Endenergieverbrauch für den Strom beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
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.

???????? ??????????: 24129001a - 94227 Zwiesel

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22 Deggendorf
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com