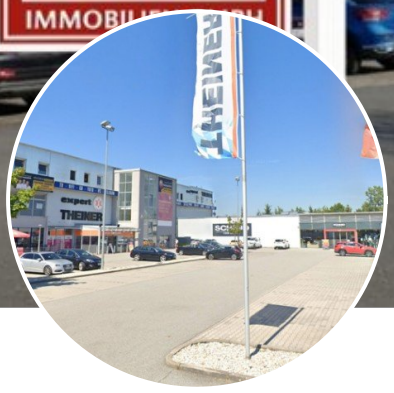
EXPOSÉ

Großzügige Ladenfläche in dominanter Sichtlage in Vilshofens Einkaufsviertel!



ECKDATEN

Objektart: Einzelhandelsladen
Adresse: 94474 Vilshofen
Baujahr: 2016
Verkaufsfläche (ca.): 645 m²
Nutzfläche (ca.): 690,44 m²
Gesamtfläche (ca.): 690,44 m²
Nebenkosten (ca.): 690,- €
Etage: 1
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaltmiete € 3.000,-

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einzelhandelsladen
> Vilshofen
> 645 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Zie1

Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandelsladen
Adresse	94474 Vilshofen
Baujahr	2016
Verkaufsfläche (ca.)	645 m²
Nutzfläche (ca.)	690,44 m²
Gesamtfläche (ca.)	690,44 m²
Kaltmiete	3.000,- €
Nebenkosten (ca.)	690,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	2028-11-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Stromwert	90.60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Wärmewert	60.70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Baujahr	2016
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine großzügige Gewerbefläche im 1. Obergeschoss eines modernen Gebäudes in zentraler Lage von Vilshofen. Die Fläche erstreckt sich über ca. 690 qm und eignet sich ideal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Büros, Einzelhandel oder Dienstleistungsunternehmen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist bereits ein langjähriger Mieter, Expert, ansässig, was zusätzliche Kundenfrequenz und eine gute Synergie für potenzielle Nutzer im Obergeschoss bedeutet.

Die Gewerbefläche bietet eine flexible Raumaufteilung, die an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden kann. Durch die großen Fensterfronten ist der Raum lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Arbeitsumgebung. Zudem besteht die Möglichkeit, weitere Fensterfronten einzubauen, um die natürliche Belichtung weiter zu optimieren.

Die Fläche eignet sich hervorragend für Dienstleistungsunternehmen oder den Einzelhandel, jedoch ist auch eine gastronomische Nutzung grundsätzlich nicht auszuschließen. Die flexible Raumgestaltung und die gut durchdachte Infrastruktur bieten zahlreiche Optionen für eine individuelle Nutzung.

Ausstattung:

- dominante Sichtlage
- Lage: Am Ziegelfeld 1, 94474 Vilshofen an der Donau
- Fläche: ca. 690 qm (erweiterbar um ca. 300 qm)
- Energiebedarf: Sehr guter Energiekennwert (Siehe Energieausweis)
- Zugang: Barrierefreier Zugang über einen modernen Aufzug sowie ein großes, helles Treppenhaus
- Parkmöglichkeiten: Großer Parkplatz direkt vor dem Gebäude
- Umbau 2007/2008:
- Heizung: Gaszentralheizung, kontrollierte Lüftungsanlage
- Nebenräume: Büro, WC-Anlagen, ca. 45 qm Lagerfläche
- Erweiterungsmöglichkeit: Die Fläche kann auf Wunsch um weitere ca. 300 qm vergrößert werden

Lagebeschreibung:

Die Lage des Objekts besticht durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Vilshofen. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister, die das tägliche Leben bereichern und für ein reges Geschäfts- und Kundenaufkommen sorgen. Die gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr sowie die Anbindung an die Hauptstraßen gewährleisten eine hohe Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

Wichtige Einrichtungen in der Nähe:

Supermärkte (Rewe, Edeka)
Gastronomie (Restaurants, Cafés)
Banken und Apotheken
Einzelhändler und Dienstleister
Schulen und Kindergärten

Diese Gewerbefläche bietet eine ausgezeichnete Basis für eine Vielzahl von Geschäftsideen und ist durch die attraktive Lage und das gut gepflegte Gebäude eine interessante Option für Unternehmen, die eine zentrale und gut angebundene Location suchen.

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einzelhandelsladen
> Vilshofen
> 645 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Zie1

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Expose senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz und Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

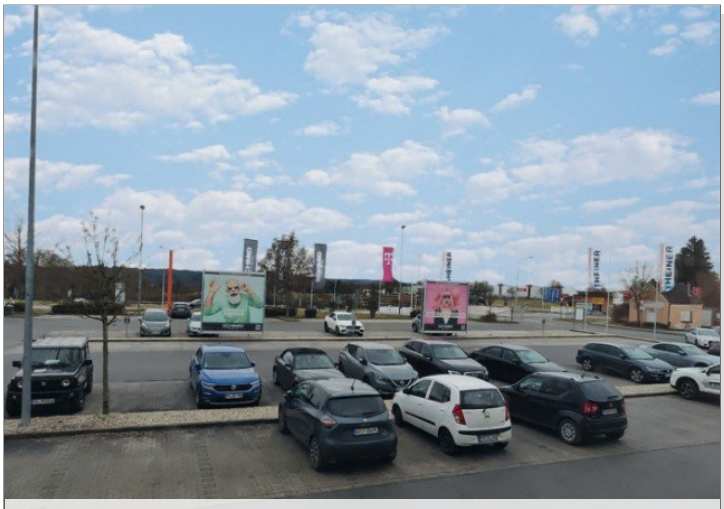
Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Objektbilder:

Ansicht

Ansicht

Gewerbefläche


Ansicht

Aufzug

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

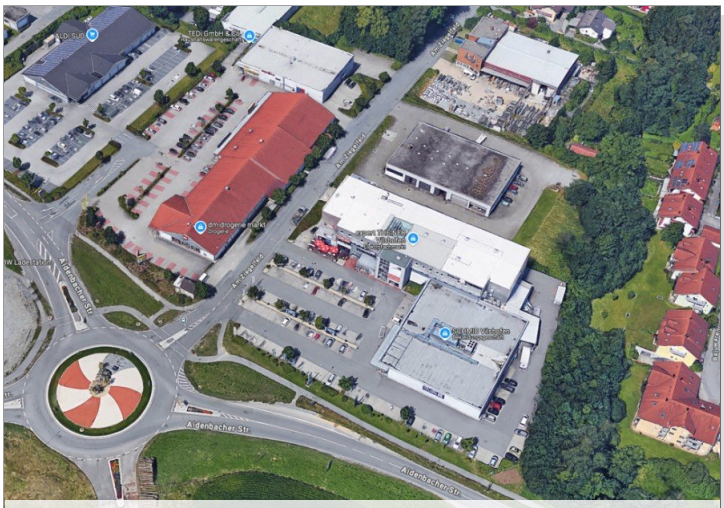
Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Einzelhandelsladen
> Vilshofen
> 645 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Zie1

Gewerbefläche

www.hatz-team.de



Lageplan Google

Aufgang

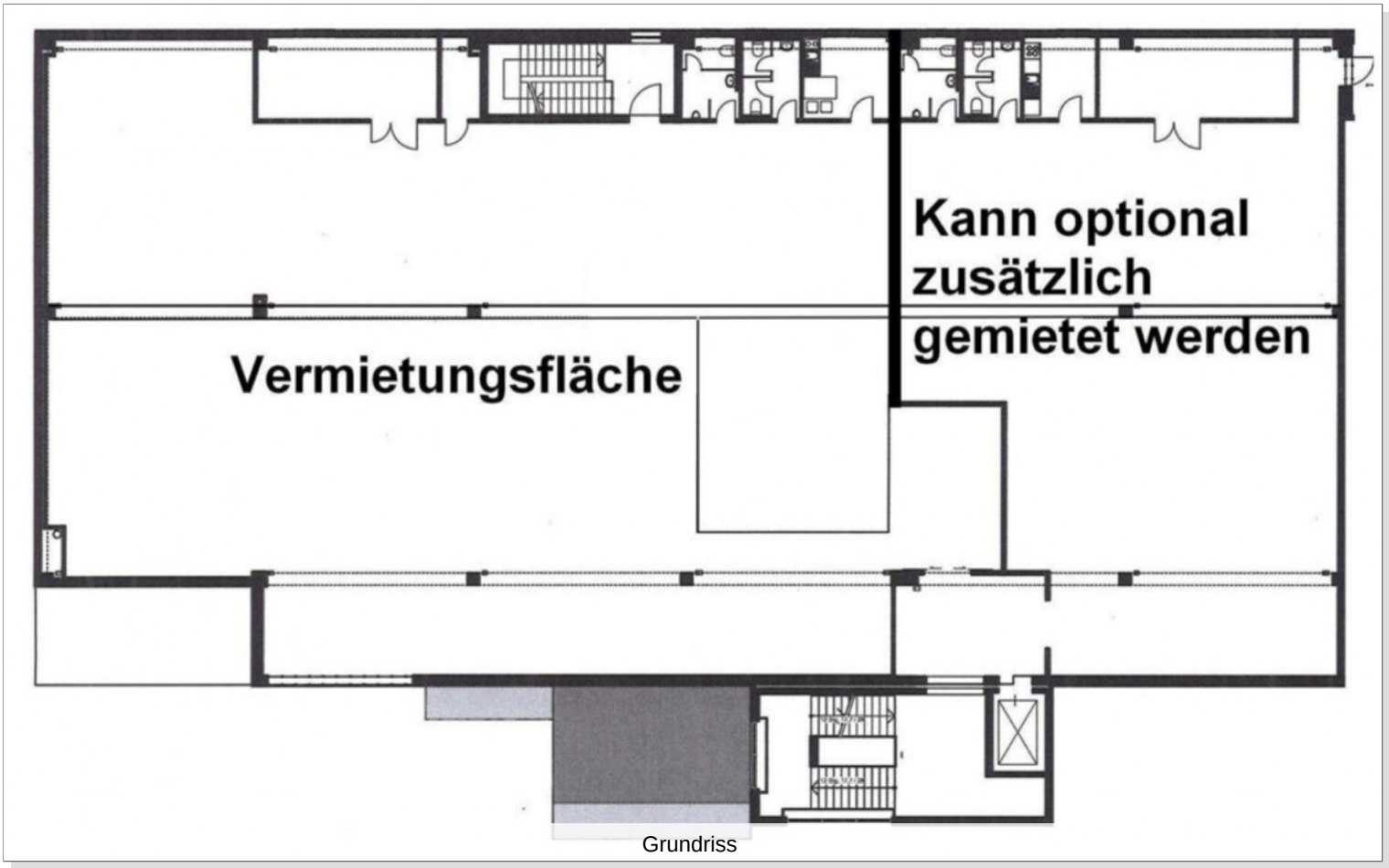
www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Einzelhandelsladen
> Vilshofen
> 645 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Zie1



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Einzelhandelsladen
> Vilshofen
> 645 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Zie1

Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 I 80798 München
Telefon: **0049 (0)89 - 28 80 35 20**

E-Mail: **info@hatz-team.de**

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026