

## Kapitalanlage! Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit



### ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus  
Adresse: 94065 Waldkirchen  
Baujahr: 1946  
Zimmerzahl: 9  
Wohnfläche (ca.): 220 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 295 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 280 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 191 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis  
€ 659.000,-**

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	94065 Waldkirchen
Baujahr	1946
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	220 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	295 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	280 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	191 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	659.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.146,09 €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	108,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-01-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1946
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Dieses modernisierte Wohn- und Geschäftshaus in bester Zentrumslage von Waldkirchen kombiniert eine attraktive Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzung. Dank der aktuellen Vermietungssituation sowie der zusätzlich verfügbaren, leerstehenden Maisonette-Wohnung bietet es ein hohes Renditepotenzial bei zugleich ausgezeichnetem Gebäudezustand.

### 1. Gewerbeeinheit (Erdgeschoss)

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 60 m<sup>2</sup>, die sich in Verkaufsraum sowie Nebenraum und einen Sozialraum mit WC gliedert. Die Einheit ist aktuell neu vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 600,- EUR.

### 2. Wohnung EG/1. OG (Maisonette)

Diese Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Sie bietet zwei Zimmer, eine Küche, zwei französische Balkone sowie ein Bad mit Badewanne. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet mit Parkett- und Fliesenböden sowie massiven Echtholztüren aus Buche. Ein kleiner Kellerraum im Erdgeschoss gehört ebenfalls zur Einheit. Die Wohnung steht derzeit leer.

### 3. Wohnung 1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zur Ausstattung gehören Parkettböden, Echtholztüren aus Buche, ein Balkon und ein Bad mit Dusche. Ein kleiner Kellerraum im Erdgeschoss komplettiert die Einheit. Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 450,- EUR.

### 4. Wohnung Dachgeschoss

Das Dachgeschoss beherbergt eine großzügige Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Ausbau erfolgte unter Erhalt des historischen Sichtdachstuhls, was der Einheit einen besonderen Charakter verleiht. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet mit einer Einbauküche, Parkettböden, einem Einbauschränk im Schlafzimmer, massiven Echtholztüren aus Ahorn sowie einem Bad mit Eckbadewanne und separater Dusche. Ein Balkon und ein kleiner Abstellraum runden das Angebot ab. Ein Keller gehört nicht zur Einheit. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 450,- EUR.

Mit einer Vermietung der leerstehenden Maisonette-Wohnung zum ortsüblichen Mietniveau und einer schrittweisen Anpassung der bestehenden Mietverhältnisse lässt sich eine sehr gute Bruttomietrendite erzielen - ein attraktives Potenzial, das diesem Objekt in seiner zentralen Lage zusätzliche Stabilität verleiht.

## Ausstattung:

Generalsanierung 1999/2000:

- Wärmeschutzdämmung
- Kunststofffenster
- Neue Haustür sowie neuer Eingang für die Gewerbeeinheit
- Komplett neue Elektroinstallation
- Neue Sanitärinstallation mit Edelstahlrohren
- Neue Bäder

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



- Heizungsinstallation teilweise erneuert (Kupfer)
- Ausbau des Dachgeschosses mit neuer Innendämmung, neuen Spenglerarbeiten und neuen Kunststoff-Dachfenstern
- Dacheindeckung (Ziegel) ca. 35 Jahre alt
- Fassadenanstrich neu 2015 und aktuell überarbeitet

## Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt im Herzen der historischen Altstadt von Waldkirchen, einer lebendigen Stadt im malerischen Bayerischen Wald. Die Immobilie befindet sich in absoluter Zentrumslage - das Stadtleben ist direkt vor der Haustür, und dennoch bietet die Umgebung eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufen und Nahversorgung

Das Stadtzentrum von Waldkirchen ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus Fachgeschäften, Dienstleistern und gastronomischen Betrieben. Nur eine Gehminute entfernt befindet sich der Marktplatz, das Herz der Stadt. Ein besonderes Highlight ist das renommierte Modehaus Garhammer am Marktplatz 28. Das traditionsreiche Familienunternehmen, gegründet 1896, wurde nach einer umfassenden Generalsanierung im Jahr 2013 neu eröffnet und bietet auf 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine beeindruckende Auswahl an nationalen und internationalen Marken. Mit rund 450 Mitarbeitern zählt Garhammer zu den größten Arbeitgebern der Region und ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Für die tägliche Nahversorgung stehen zudem der EDEKA in der Ringmauerstraße sowie weitere Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Golf - Für Golfliebhaber bietet der Golf- und Land-Club Bayerwald e. V. ein erstklassiges Angebot. Der Club liegt nur wenige Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt an der Frauenwaldstraße 2 und verfügt über zwei Plätze mit insgesamt 27 Löchern. Die 18-Loch-Meisterschaftsanlage in Poppenreut besticht durch weitläufige Fairways und herrliche Rundblicke auf die Bergkette des Böhmerwaldes. Der 9-Loch-Platz in Waldkirchen-Dorn ist anspruchsvoll gestaltet mit zahlreichen Bachläufen, einem großen See und Ausgrenzen. Gäste sind willkommen und eine Driving Range sowie ein Proshop runden das Angebot ab.

Wandern und Natur - Der Bayerische Wald ist ein wahres Paradies für Wanderer. Direkt von Waldkirchen aus führen zahlreiche markierte Wege in die umliegende Hügellandschaft. Besonders beliebt ist die "Tour de Waldkirch - Ost", ein abwechslungsreicher Rundwanderweg, der am Marktplatz startet und zu Aussichtspunkten wie der Kastelburgruine führt. Die Route verläuft teilweise auf dem ZweiTälerSteig, einem überregional bekannten Wanderweg, der die Täler von Elz und Glotter miteinander verbindet. Für Familien mit Kindern eignet sich die "Tour de Waldkirch - Süd", die unter anderem am Stadtrainsee und am Schwarzwaldzoo vorbeiführt.

Die ursprüngliche Naturlandschaft mit ihren weiten Wäldern und sanften Hügeln lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und anspruchsvolleren Touren gleichermaßen ein. Gastronomie und Lokale

Die Waldkirchner Gastronomieszene bietet für jeden Geschmack das Passende. Ein kulinarisches Highlight ist das Restaurant "Johanns", das sich im Modehaus Garhammer befindet und unter der Leitung von Spitzenkoch Michael Simon Reis mit einer Michelin-Stern-Auszeichnung aufwarten kann. Von der Dachterrasse des Restaurants eröffnet sich ein beeindruckender Blick über die Stadt. Darüber hinaus laden zahlreiche bayerische Gasthäuser und Cafés in der Altstadt und den umliegenden Ortsteilen zum Verweilen ein. Im Hofstüberl des Golfclubs sowie in der dortigen Gastronomie werden regionale Schmankerln und internationale Küche serviert.

Waldkirchen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Bundesstraßen B12 und B533 führen direkt in die Stadt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die A3 (Anschlussstellen Passau-Mitte, Hutthurm oder Aicha vorm Wald). Die Entfernung zur Autobahn beträgt etwa 20 bis 25 Kilometer, die Fahrzeit rund 20 Minuten. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Passau (ca. 30 km), Freyung (ca. 15 km) und Zwiesel (ca. 30 km).

## 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.

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

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

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.

Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:

# Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Waldkirchen
- > 9 Zimmer

- > 280 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap

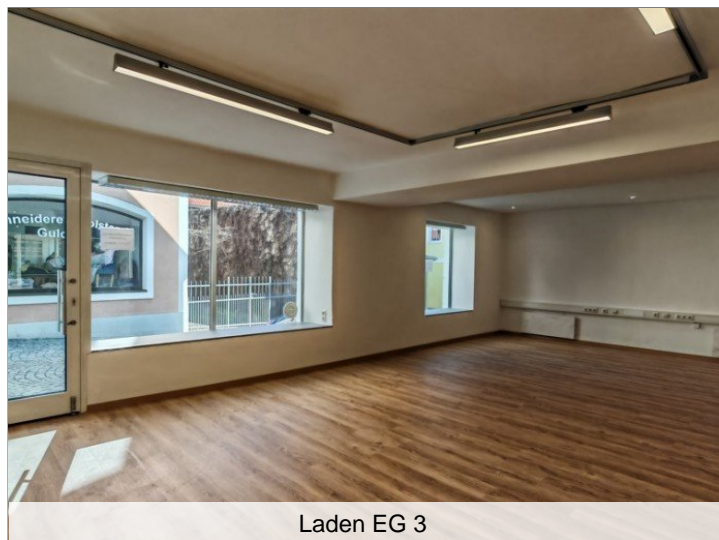


[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

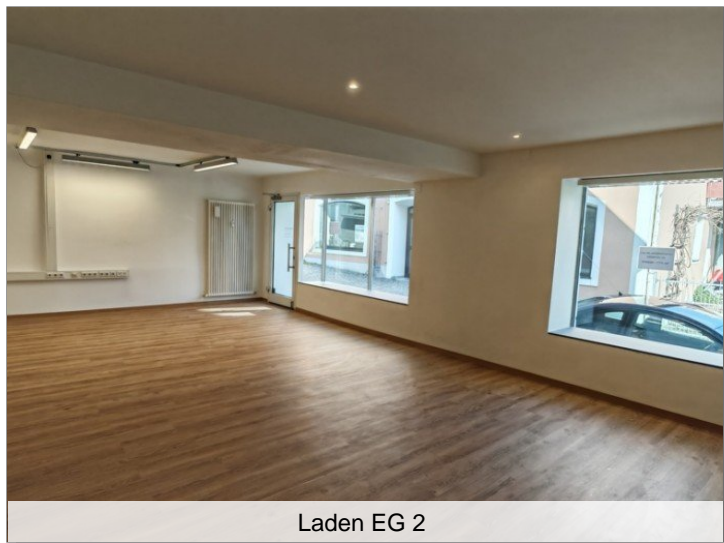
## Objektbilder:



Laden EG 1



Laden EG 3



Laden EG 2



Laden EG Abstellfläche 2



Laden EG Büro

## Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70  
info@hatz-team.de – [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



Umfeld 1



WG Maisonette 1. OG 3



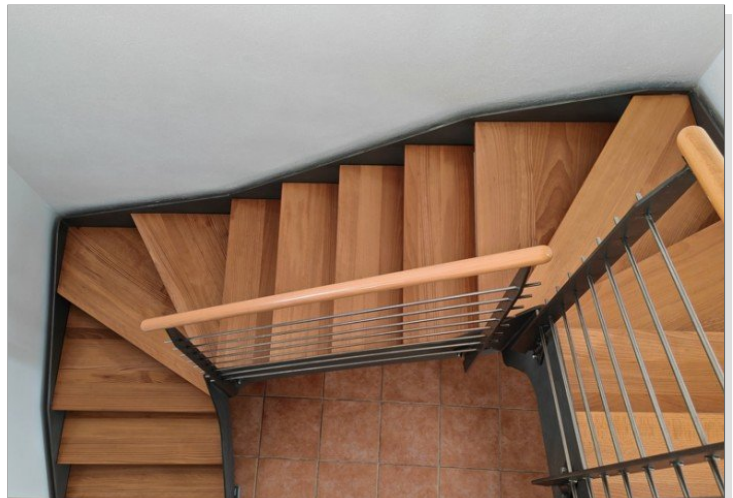
WG Maisonette 1. OG 1



WG Maisonette 1. OG 4



WG Maisonette 1. OG 2



WG Maisonette 1. OG 5

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



WG Maisonette Bad 1



WG Maisonette Bad 5



WG Maisonette Bad 2



WG Maisonette Essbereich 2



WG Maisonette Bad 4



WG Maisonette Küche

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



WG Maisonette Schlafen



DG Wohnzimmer



DG Bad



1. OG Wohnzimmer



DG Schlafzimmer mit EB-Schrank



1. OG Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



1. OG Schlafzimmer



Keller 1



1. OG Schlafzimmer



Laden EG Außen



1. OG Küche



Hausansicht 2

# Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Waldkirchen
- > 9 Zimmer

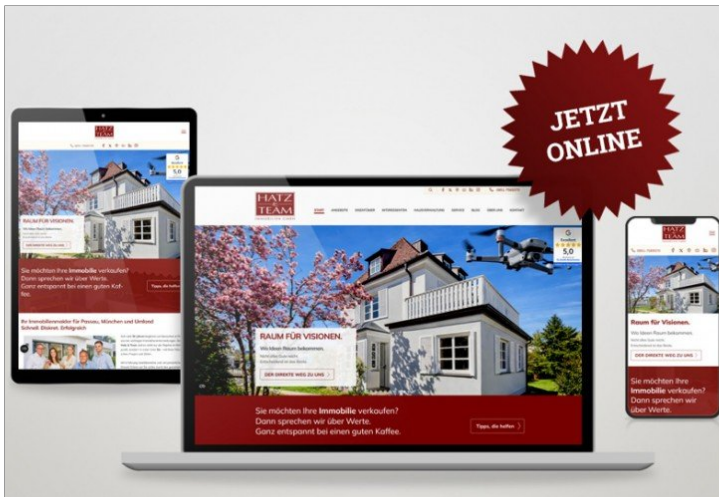
- > 280 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



Hausansicht 3



Laden EG Abstellfläche



[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler in Passau & München**

Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse  
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.

Bestmögliche Verkaufspreise durch starke Verhandlungsführung.

Full-Service rund um Immobilien  
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Persönliche, individuelle Beratung  
Beratung · Verkauf · Vermietung

Langjährige Erfahrung in Passau & München  
Seriöse, diskrete Abwicklung  
Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80636 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Laden EG Toilette

© 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](http://www.hatz-team.de)

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



Treppenhaus 1



WG Maisonette Bad 3



Treppenhaus 2



WG Maisonette Essbereich

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



WG Maisonette Flur



DG Bad



WG Maisonette Küche



DG Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



DG Flur



DG Küche



DG Flur



DG Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



DG Wohnzimmer



1. OG Küche



1. OG kleines Zimmer



Sicherungskasten EG

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



# Eckdaten

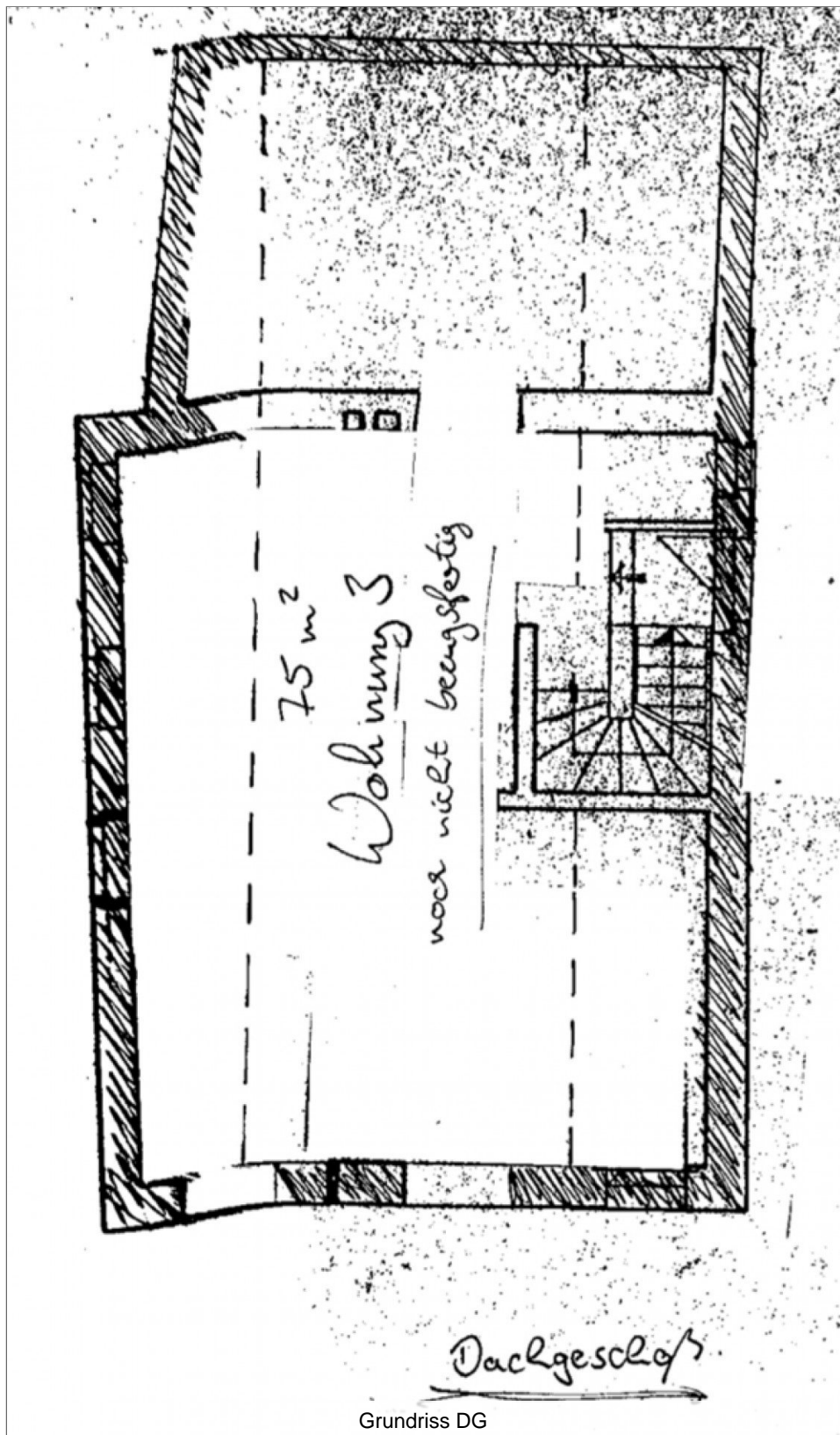
> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



# Eckdaten

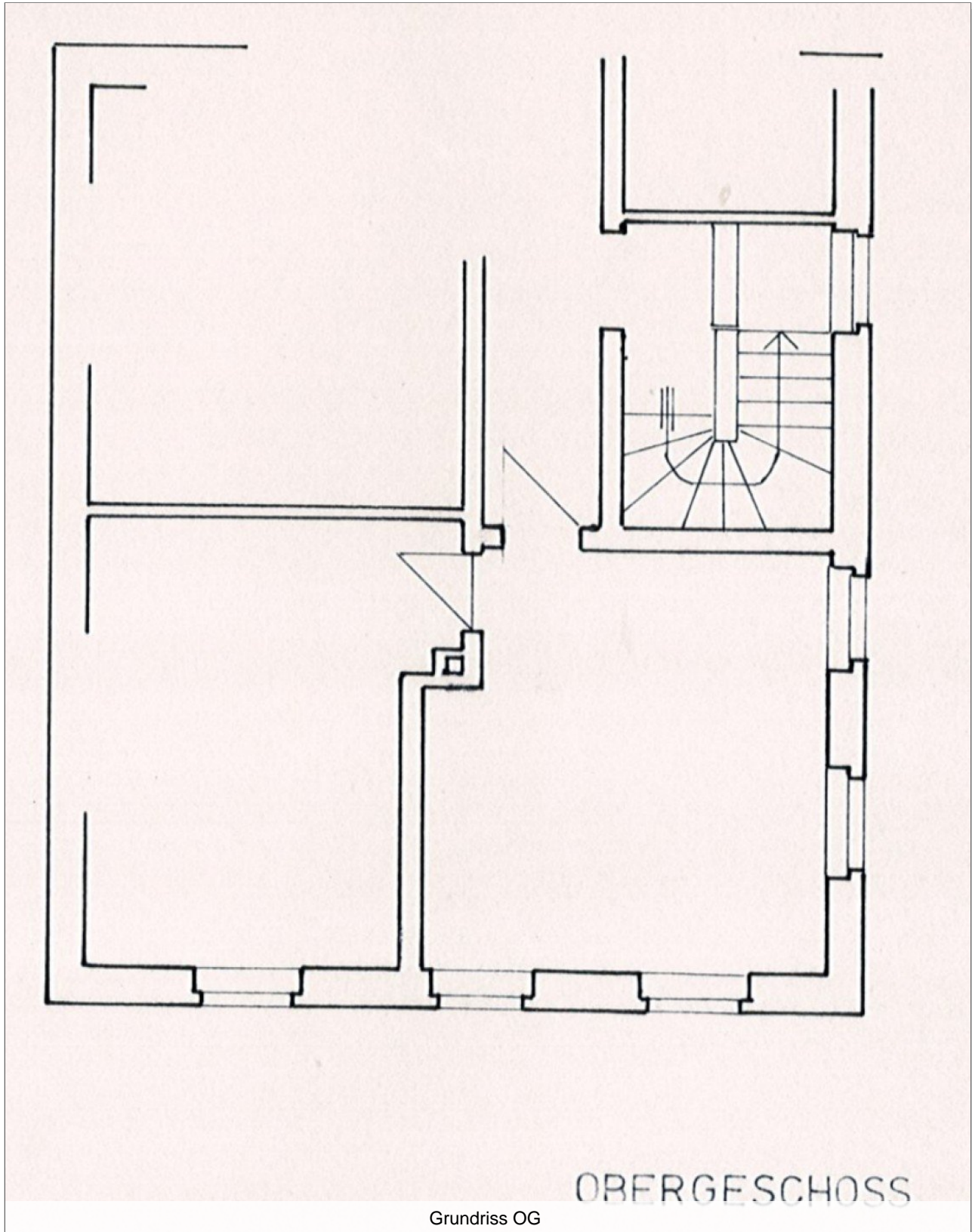
> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



# Eckdaten

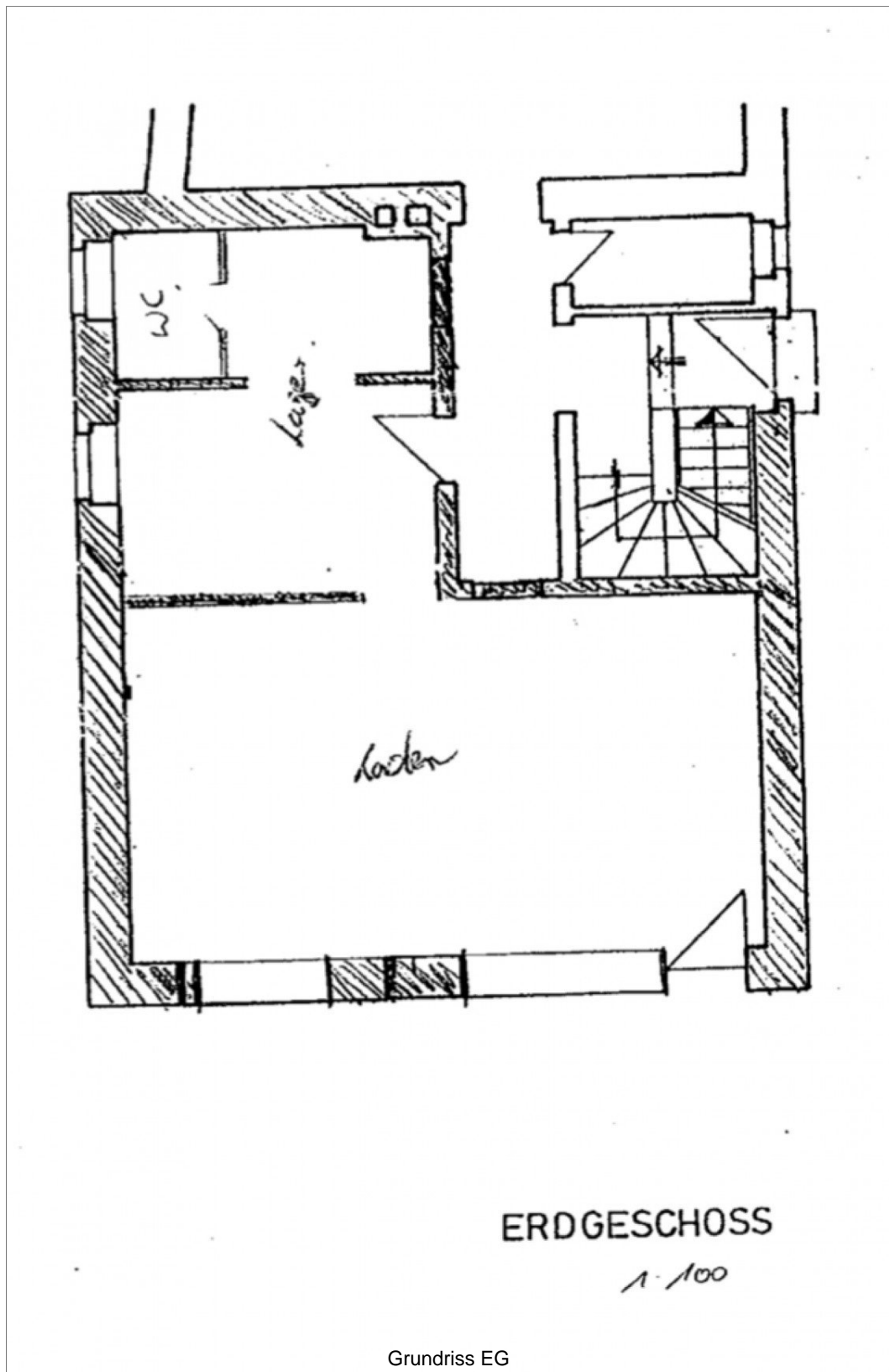
> Wohn- / Geschäftshaus

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Waldkirchen

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap

> 9 Zimmer



# Eckdaten

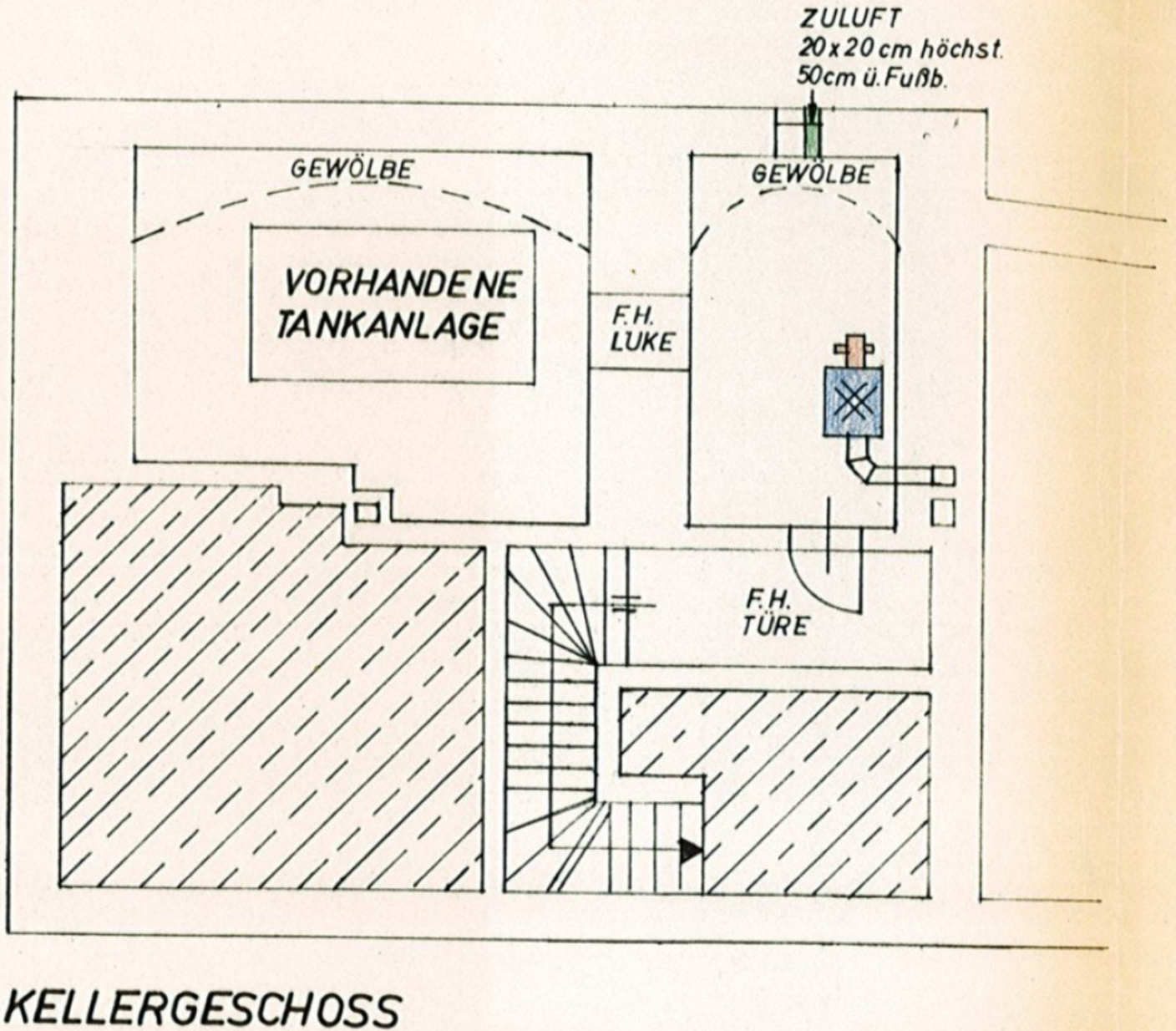
> Wohn- / Geschäftshaus

> Waldkirchen

> 9 Zimmer

> 280 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SG-1-6 Kap



Grundriss Keller

