Geisenfeld

Außergewöhnliches Ensemble: Wohn- und Geschäftshaus mit Zukunftsperspektive

Objektnummer: 25149050



KAUFPREIS: 2.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1000 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 3400 m^2

Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25149050
Wohnfläche	ca. 1000 m²
Zimmer	14
Badezimmer	17

Kaufpreis	2.750.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 1300 m²

Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

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 Eisdiele, 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 ist ein aufstrebender Wohnort in Oberbayern mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und ausgewogener demografischer Struktur, ideal für langfristige Wohnimmobilieninvestitionen. Die Nähe zu Ingolstadt als bedeutendem Industrie- und Automobilstandort stärkt die Attraktivität für Pendler und sorgt für stabile Mietverhältnisse. Die solide Infrastruktur sowie medizinische Versorgung und vielfältige Bildungsmöglichkeiten schaffen ein nachhaltiges Umfeld. Die moderate Preisstruktur gegenüber München und Ingolstadt kombiniert mit begrenztem Bauland ermöglicht ein moderates Wertsteigerungspotenzial.

Highlights:

- **Lage & Anbindung:**
- 20 km nach Ingolstadt
- 70 km nach München
- 55 km zum nächstgelegenen Flughafen

- **Nahversorgung:**
- Supermärkte fußläufig in 2 bis 10 Minuten erreichbar
- Apotheken und Arztpraxen in 3 bis 5 Minuten zu Fuß

- **Bildung:**
- Kindergärten in rund 3 Minuten Fußweg
- Grund- und weiterführende Schulen innerhalb von 5 bis 6 Minuten

- **Mobilität:**
- Mehrere Bushaltestellen in maximal 2 Minuten zu Fuß

- **Freizeit & Erholung:**
- Parks und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe

Diese Kombination aus guter Anbindung, umfangreichem Angebot und stabiler Nachfrage macht Geisenfeld zu einem risikoarmen und attraktiven Investitionsstandort für Wohnimmobilien.

Objektnummer: 25149050 - 85290 Geisenfeld

Sonstige Angaben

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com