

Passau

Attraktives 4-Parteinhaus in zentraler Lage als stabiles, nachhaltiges Investment

Objektnummer: 25166047



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 296 m² • GRUNDSTÜCK: 208 m²

Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

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

Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	25166047	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 296 m²	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Vermietbare Fläche	ca. 296 m²
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	18.03.2028	Endenergieverbrauch	130.10 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie



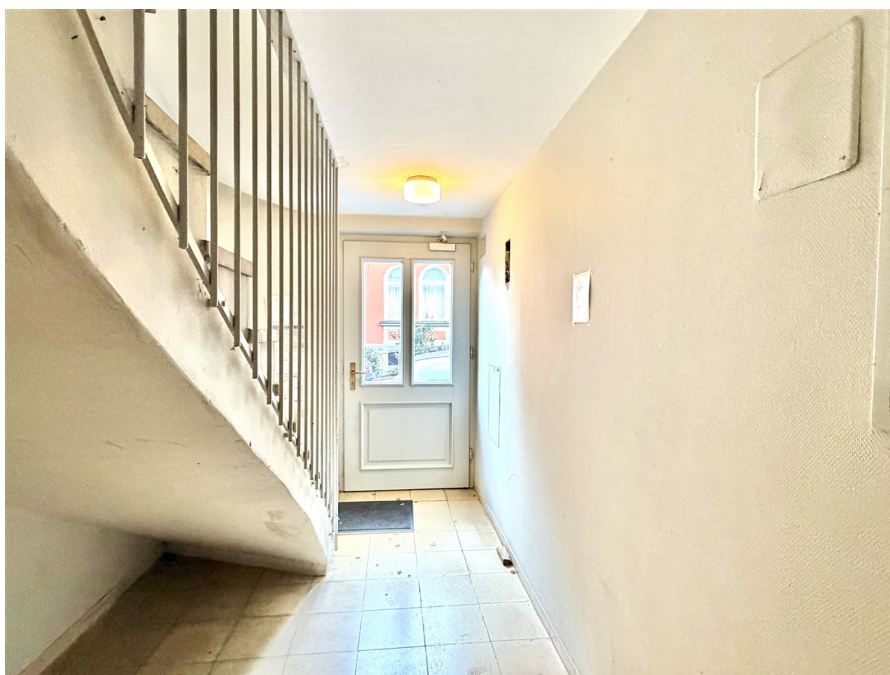
Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie



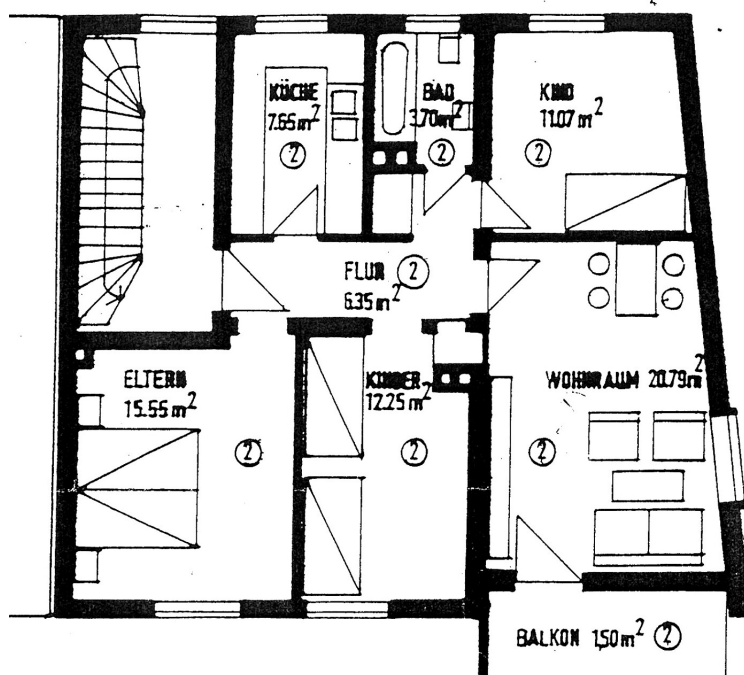
Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Ein erster Eindruck

Dieses kompakte 4-Parteien-Haus präsentiert sich als renditebewusstes Zinshaus in urbaner Lage mitten in Passau und bietet auf ca. 296 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Teilungserklärung liegt vor. Das Grundstück umfasst rund 208 m² und ist effizient bebaut, sodass das gesamte Areal gut genutzt wird. Die Immobilie eignet sich insbesondere für Investoren, die eine interessante Ergänzung für ihr Portfolio suchen oder den Schritt in die Vermietung planen.

Das Gebäude erstreckt sich über 5 Etagen, eine Wohnung pro Etage plus die Eingangsetage mit den Nutzräumen. Alle Wohnungen sind vermietet. In Etage eins bis drei verfügen alle Wohnungen über denselben Grundriss mit knapp 79m² Wohnfläche sowie 3 Schlafzimmern, Bad mit Fenster, Küche, Wohnzimmer und Balkon oder Terrasse. Die Dachgeschosswohnungen hat einen anderen Schnitt und hat wegen der Dachschrägen eine etwas geringere Wohnfläche.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Zudem stehen zwei Garagen zur Verfügung – eine davon in Übergröße. Vor den Garagen befindet sich jeweils ein zusätzlicher Stellplatz, und ein weiterer separater Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie.

Die Versorgungseinrichtungen wie Heizung (von Juni 2024) und die Elektrik befinden sich auf einem aktuellen Stand, was langfristig zur Werterhaltung beiträgt und den laufenden Unterhalt effizient gestaltet.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gut angebundenen Lage mit kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen sowie öffentlichen Verkehrsanbindungen. Somit profitieren die Bewohner von einer hohen Lebensqualität und Flexibilität im Alltag. Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktur ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum an diesem Standort zu erwarten.

Die wichtigsten Eckdaten:

- Teilungserklärung liegt vor

Miteigentumsanteile:

- Wohnung EG-2.OG jeweils 24/1.000stel

- Wohnung DG 22/1.000stel

- 2 Garagen jeweils 3/1.000stel

- Monatliche Gesamtkaltmiete: € 2.100

- Rendite (Ist): 5,6%

Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Ausstattung und Details

- Renditestarkes 4-Parteien-Haus
- Zentrale Lage in Passau
- 296 m² Wohnfläche gesamt
- Teilungserklärung vorhanden
- Effizient bebautes Grundstück
- Alle Einheiten voll vermietet
- Eigene Kellerräume je Wohnung
- Zwei Garagen inklusive
- Zusätzlicher Außenstellplatz vorhanden
- Heizung neu 2024
- Hohe Mietnachfrage durch gute Lage
- Klare Miteigentumsanteile geregelt
- Stabiles, nachhaltiges Investment

Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Alles zum Standort

Das zentrale Stadtgebiet präsentiert sich als äußerst gefragte Lage mit einer Vielzahl an hochwertigen Angeboten, die eine attraktive Investitionsumgebung schaffen. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Berufsfachschulen und renommierte Grund- und weiterführende Schulen, gewährleistet eine beständige Nachfrage von Familien und jungen Berufstätigen. Diese Bildungseinrichtungen sind bequem in nur wenigen Gehminuten erreichbar, beispielsweise liegt die Berufsfachschule für Altenpflegehilfe nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt, was die Lage zusätzlich aufwertet.

Auch das Gesundheitswesen ist mit dem Klinikum Passau – Hellge Klinik sowie weiteren spezialisierten Einrichtungen wie der Kinderklinik Dritter Orden hervorragend aufgestellt und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Diese medizinische Infrastruktur sichert eine hohe Lebensqualität und Stabilität für Bewohner und somit auch für Investoren. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte wie EDEKA und Elaf Markt, die in maximal sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind und den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Die Naherholung und Freizeitgestaltung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Parks wie der Amalie-Vogl-Park und das Pumperhölzl bieten grüne Oasen in unmittelbarer Nähe, während Sportanlagen und Spielplätze in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen mehrere Busstationen in 2 bis 3 Minuten Fußweg sowie der Passauer Hauptbahnhof, der in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist und exzellente Verbindungen in die Region und darüber hinaus gewährleistet.

Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten macht Passau zu einem äußerst vielversprechenden Standort für Investoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und eine sichere Kapitalanlage im Premiumsegment setzen. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen, um langfristig von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes zu profitieren.

Objektnummer: 25166047 - 94032 Passau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 130.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25166047 - 94032 Passau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com