

Ortenburg

# Interessante Kapitalanlage Vermietete Tagespflegestation Mietvertrag bis 28.02.2034 (20 Jahre)

**Objektnummer: 26345002**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 575.000 EUR**

**Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg**

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

Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26345002	Kaufpreis	575.000 EUR
Etage	1	Büro/Praxen	Praxisfläche
Baujahr	2014	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	2 x Carport	Gesamtfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 260 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 260 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	27.07.2035	Endenergie- verbrauch	57.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, a desktop monitor and a smartphone display the Von Poll Immobilien website interface. In the foreground, a smartphone is tilted, showing a white speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white, serif font. Below it, a smaller line of text reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg

## 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: 26345002 - 94496 Ortenburg**

## Ein erster Eindruck

**\*\*Repräsentative Praxisfläche in gepflegtem Zustand – Investitionsobjekt mit langfristigem Mietvertrag\*\***

Diese hochwertige Praxisfläche wurde 2014 errichtet und befindet sich in einem modernen, fertiggestellten Wohnhaus - Betreutes Wohnen. Die Einheit präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, sowohl in Bezug auf die bauliche Substanz als auch hinsichtlich der Ausstattung. Sie eignet sich durch ihre Konzeption ideal für den Betrieb einer Tagespflegeeinrichtung, die aktuell auch als Mieter vor Ort tätig ist.

Die großzügig bemessene Nutzfläche bietet vielseitige Raumoptionen und wurde gezielt nach den Bedürfnissen einer Tagespflegeeinrichtung gestaltet. Ein einladender Empfangsbereich empfängt Ihre Klienten und Mitarbeiter. Mehrere, funktional angelegte Behandlungs- und Aufenthaltsräume gewährleisten einen reibungslosen Ablauf des Betriebs. Die Räumlichkeiten verfügen über große Fensterfronten, die für eine freundliche Atmosphäre und reichlich Tageslicht sorgen. Sanitäre Anlagen sind in ausreichender Anzahl vorhanden und barrierefrei gestaltet, sodass auch Personen mit eingeschränkter Mobilität ein bequemes Erreichen der Räumlichkeiten ermöglicht wird.

Die Ausstattungsqualität ist gehoben und überzeugt durch hochwertige Materialien sowie eine ansprechende, zeitgemäße Gestaltung. Die Praxisfläche ist mit modernen Böden, energieeffizienter Beleuchtung sowie einer komfortablen Heizungs- und Lüftungsanlage ausgestattet. Die Gebäudetechnik befindet sich dank regelmäßig durchgeführter Wartungen in einwandfreiem Zustand, ein Instandsetzungsrückstau besteht nicht. Die moderne Gebäudehülle und die Infrastruktur erfüllen aktuelle Standards.

Das Objekt ist derzeit langfristig bis zum 28.02.2034 an einen erfahrenen Betreiber einer Tagespflegeeinrichtung vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft über 20 Jahre, bietet eine äußerst zuverlässige Mieteinnahme und ermöglicht eine stabile Planung für den Eigentümer. Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 32.150,64 €, was einem attraktiven Ertrag im Verhältnis zum Kaufpreis von 5,59 % entspricht.

Abseits des Innenraums punktet das Objekt durch eine gut erschlossene Lage. Mitarbeitende, Besucher und Pflegebedürftige profitieren von einer angenehmen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie von ausreichend Stellplätzen in unmittelbarer Nähe.

Für Investoren bietet sich hier eine Gelegenheit, von einem sorgfältig verwalteten Objekt mit etablierter Mieterschaft und verlässlicher Rendite zu profitieren. Die Bauweise des 2014 errichteten Gebäudes gewährleistet eine dauerhaft gute Instandhaltung und zeitgemäße Energieeffizienz. Zukunftsorientierte Aspekte wie Barrierefreiheit, flexible Nutzungsoptionen sowie eine moderne technische Ausstattung runden dieses Angebot ab.

Bei Interesse stehen wir für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung gern zur Verfügung. Entdecken Sie das Potenzial dieser Praxisfläche und lassen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen und der nachhaltigen Vermietung überzeugen.

**Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg**

## Ausstattung und Details

- Tagespflegeeinrichtung
- langfristig vermietet
- gute Kapitalanlage
- hochwertige Ausstattung
- Seniorengerecht
- Aufzug

**Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg**

## Alles zum Standort

Ortenburg, eingebettet im malerischen Niederbayern, präsentiert sich als eine kleine, stabile Marktgemeinde mit rund 7.000 bis 7.500 Einwohnern, die durch ihre ruhige, naturnahe Lebensqualität und hohe Sicherheit besticht. Die demografische Entwicklung verläuft moderat wachsend und entspricht dem bayerischen Durchschnitt, was eine verlässliche Basis für nachhaltige Investitionen schafft. Die solide Infrastruktur und die gute Anbindung an die nahegelegene Stadt Passau ermöglichen den Bewohnern Zugang zu erweiterten Dienstleistungen, während der Immobilienmarkt durch seine Stabilität und geringe Volatilität überzeugt. Diese Kombination aus ländlicher Idylle und funktionaler Vernetzung macht Ortenburg zu einem attraktiven Standort für Anleger, die Wert auf langfristige Wertbeständigkeit legen.

Der Ortsteil Ortenburg selbst strahlt eine besondere familiäre und traditionelle Atmosphäre aus, die durch eine niedrige Besiedlungsdichte und eine konstante Nachfrage nach hochwertigen, ländlichen Immobilien geprägt ist. Die konservative Marktsituation ohne größere Entwicklungsprojekte unterstreicht die Beständigkeit des Standortes, was für Investoren eine verlässliche Planungssicherheit bedeutet. Die ruhige Umgebung und die solide Einwohnerstruktur bieten zudem ein attraktives Umfeld für eine nachhaltige Wertentwicklung, frei von städtischer Volatilität.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Ortenburg bereichern und den Standort zusätzlich aufwerten. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Edeka Heizmann in nur etwa zehn bis zwölf Minuten Fußweg zur Verfügung. Die medizinische Grundversorgung ist durch Apotheken wie die Apotheke am Rathaus und die Schloss Apotheke in wenigen Gehminuten erreichbar, ergänzt durch

nahegelegene Fachärzte und Zahnärzte, die innerhalb von wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Zug erreichbar sind. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch den Bahnhof Ortenburg, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie mehrere Buslinien gewährleistet, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen sicherstellt. Für Freizeit und Erholung bieten Sportanlagen und Parks wie der Generationenpark in zehn Minuten Fußweg eine willkommene Balance zum ruhigen Wohnumfeld. Die gastronomische Vielfalt mit Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe rundet das Angebot ab und spricht eine anspruchsvolle Klientel an.

Für Investoren überzeugt Ortenburg durch seine stabile Bevölkerungsstruktur, die solide Infrastruktur und die nachhaltige Nachfrage nach hochwertigen Immobilien in einem ländlich geprägten, sicheren Umfeld. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Anbindung und vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten schafft eine verlässliche Basis für eine langfristige Wertsteigerung und macht diesen Standort zu einer attraktiven Investitionsadresse.

**Objektnummer: 26345002 - 94496 Ortenburg**

## Sonstige Angaben

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### 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: 26345002 - 94496 Ortenburg**

## 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](mailto:passau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)