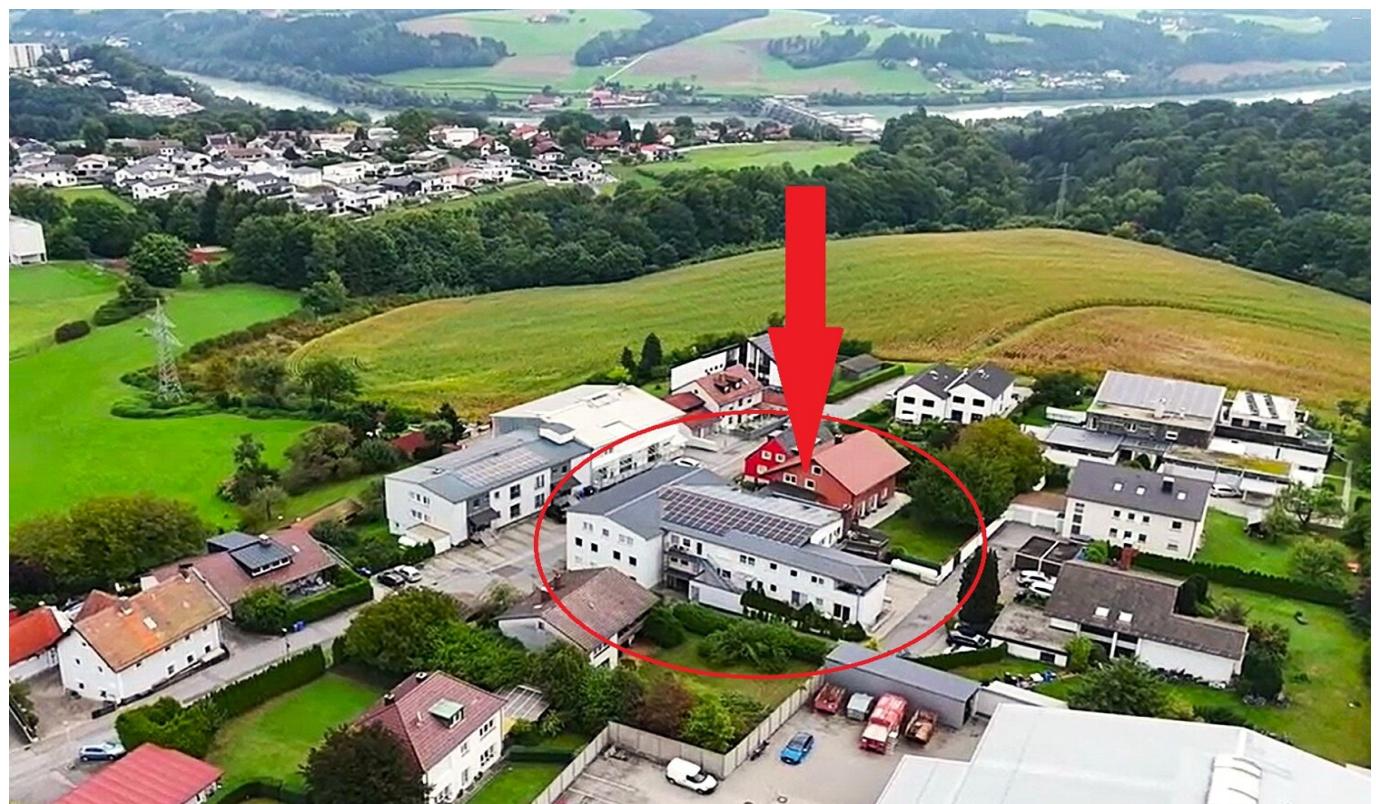


Passau / Haidenhof-Süd

## Top investment in PA: Modern 18-unit building with innovative energy concept

*Property ID: 25166031*



**PURCHASE PRICE: 2.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.085 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 989 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd**

## At a glance

|                      |                          |                               |   |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25166031                 | Purchase Price                | 2.950.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 1.085 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Year of construction | 1960/2016                | Modernisation / Refurbishment | 2016  |
|                      |                          | Condition of property         | Gutted  |
|                      |                          | Rentable space                | ca. 1085 m <sup>2</sup>   |
|                      |                          | Equipment                     | Terrace, Balcony  |

Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Energy Data

|                                |            |  |                                |
|--------------------------------|------------|--|--------------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 19.08.2035 | Final energy consumption                             | 57.10 kWh/m <sup>2</sup> a     |
|                                |            | Energy efficiency class                              | B                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1960                           |

Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## The property



Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

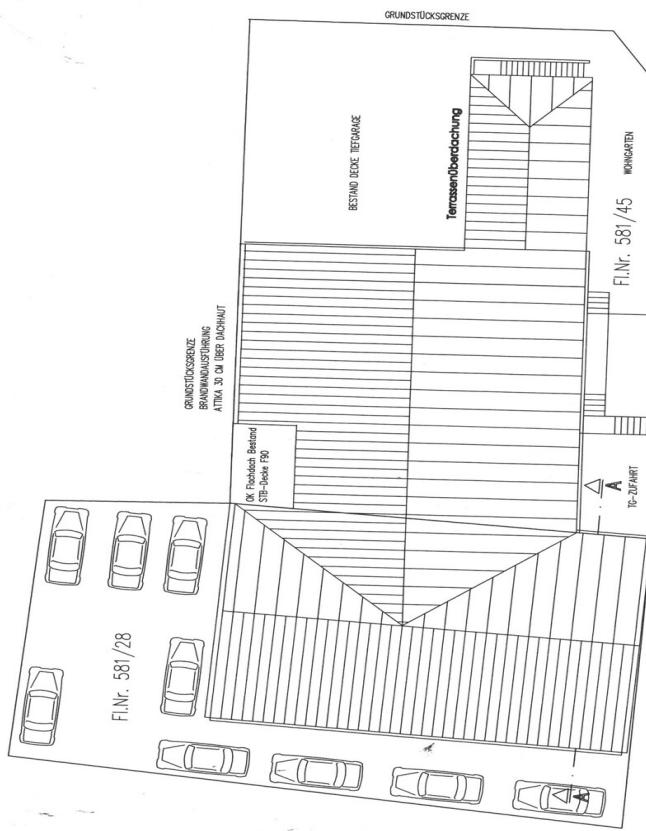
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

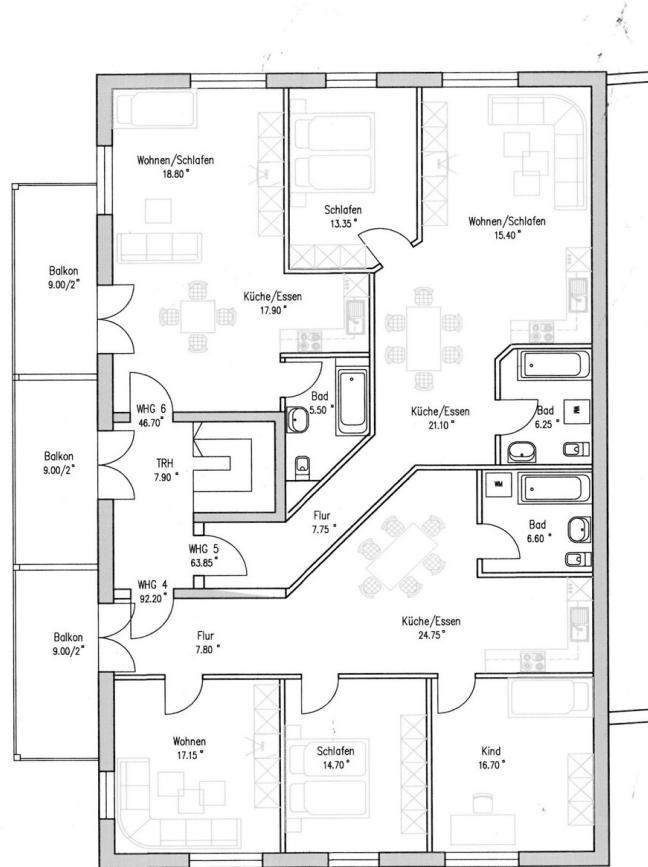
T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiligeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

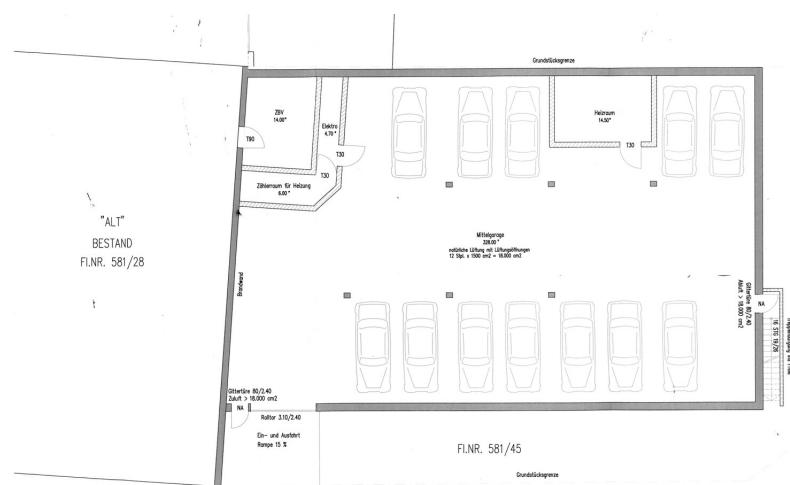
Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Floor plans



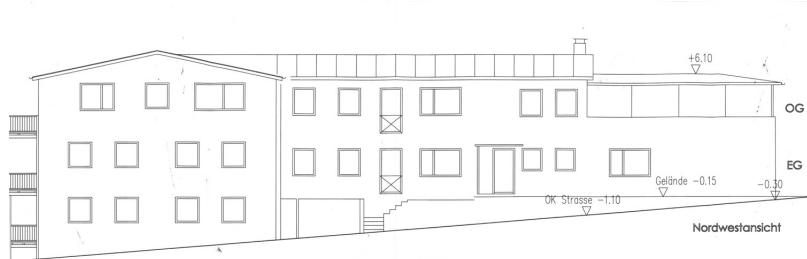


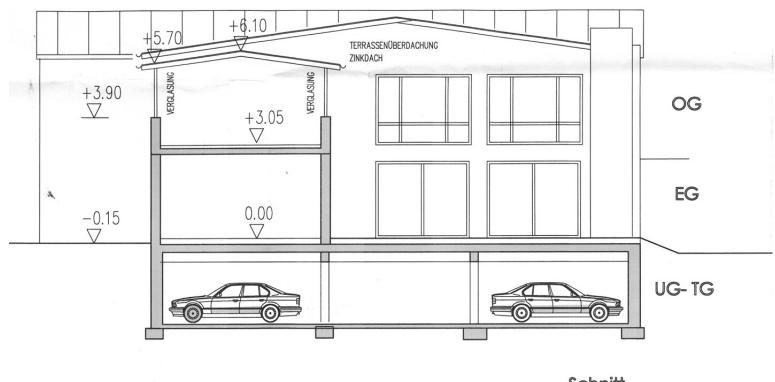
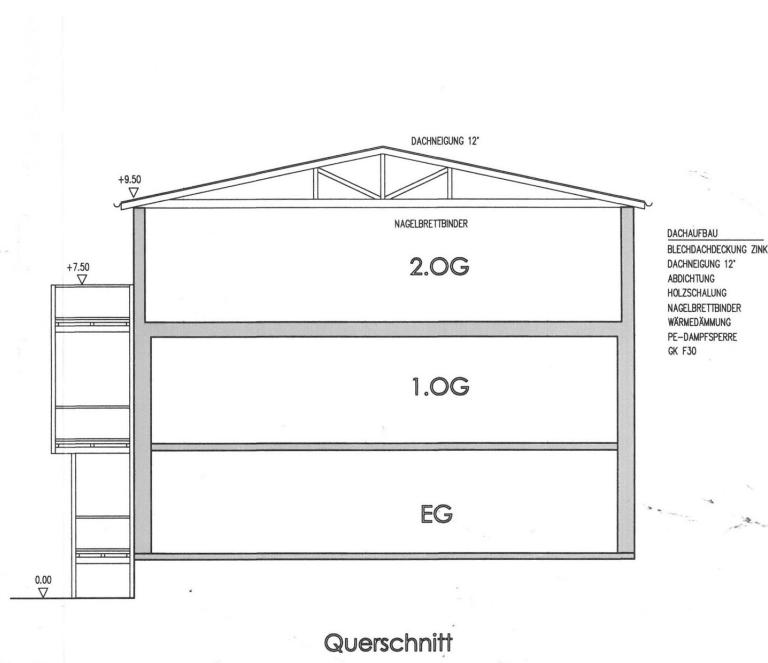
2. Obergeschoss





Südwestansicht





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## A first impression

This property combines the best of both worlds: a solid, fully modernized residential building with guaranteed rental income – and a forward-looking energy concept that ensures sustainable additional returns. For investors, this presents a rare opportunity to acquire a high-yield package with long-term appreciation potential and significant growth potential. **FIGURES / RETURN / POTENTIAL** Since 2017, existing rents – with the exception of new leases – have not been adjusted. The current average rent is only €8.95/m<sup>2</sup>. According to the IVD market report (PNP, September 8, 2025), new lease rents for existing properties in Passau are already €11.40/m<sup>2</sup> – and rising. Based on this value, a total rented area of 1,085 m<sup>2</sup> results in a potential annual rental income of €148,428, plus €10,200 from parking spaces and approximately €15,000 from electricity and energy sales. Total potential: €173,628 per annum. This corresponds to a return of 5.9% or a factor of 17. **PROPERTY AT A GLANCE:** - Multi-family building with 18 apartments - Land area: 989 m<sup>2</sup> - Two adjoining buildings (former warehouse, townhouse), completely renovated and modernized - Apartment sizes 28–100 m<sup>2</sup> plus balconies – ideal mix of single and family apartments - 4 entrances, functional layout - Comprehensive renovation in 2016–2017 (roof, windows, pipes, heating, floors, etc.) - Energy efficiency class B – future-proof and attractive to tenants. **SPECIAL FEATURES FOR INVESTORS:** - Fully let since completion - Annual net rental income: €116,520 - Additional income from electricity and heat supply: approx. €15,000 per year - Total income 2024: €131,520 per year The innovative combination of traditional rental and its own electricity contracting system makes this property unique. Tenants benefit from affordable, sustainable energy – the owner from predictable additional profits. **ENERGY AND TECHNOLOGY** (modern and future-proof: - Combined heat and power plants (CHP) for electricity and heat generation - 40 kWp photovoltaic system (2023) - 20 kW Victron battery system with blackout protection - Self-sufficient energy supply for up to 3 months thanks to an additional liquid gas tank - Remote meter reading and billing via ISTA - Contracting company for electricity and heat: additional annual revenue of €13,000 - €15,000 ==> This energy concept reduces utility costs, creates competitive advantages in the rental market, and strengthens returns. **LIVING AND OPEN SPACES:** - Newly landscaped, paved and planted outdoor areas - Balconies (8.6 m<sup>2</sup>) per apartment – high living quality - 11 underground parking spaces - 10 outdoor parking spaces - Central, well-connected location in Passau **YOUR INVESTMENT OPPORTUNITY:** With this property, you are not only acquiring 18 modern residential units in a dynamically growing university and This property is not only located in a border town, but also boasts a well-thought-out energy concept that makes it inflation-proof and crisis-resistant. Benefits include: high rental demand due to attractive apartment sizes; full occupancy with stable rental income; a

sustainable energy concept with additional profits; and long-term value appreciation through modernization and location. CONCLUSION: This investment is more than a classic apartment building: it's a future-oriented residential and energy project that combines stable cash flows with innovative energy management. An opportunity that rarely comes onto the market in Passau. Invest now and profit from a solid residential property plus energy returns!

**Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd**

## Details of amenities

- modernisierte Wohnanlage in Top-Zustand
- vermietete Wohnfläche: 1.085m<sup>2</sup> (vollvermietet)
- 11 TG-Stellplätze und 10 Außenstellplätze
- Komplett kernsaniert 2016–2017
- 18 Wohnungen, 28–100 m<sup>2</sup>
- Energieeffizienzklasse B
- 40 kWp PV-Anlage (2023)
- 20 kW Akku-Blackout-System
- Blockheizkraftwerke mit Contracting
- Neue Balkone
- Hochwertige Leitungen & Technik
- Top-Lage in Passau (Nähe zu ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und AB-Anschluss)

**Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd**

## All about the location

Die Immobilie liegt im schönen Stadtteil Haidenhof-Süd. Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Annehmlichkeiten, die das Leben in Passau bereichern und die Attraktivität für Mieter und Eigentümer gleichermaßen erhöhen. Für den täglichen Bedarf sind nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland und ALDI in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in 3 bis 5 Minuten Fußweg sind ein Garant für zufriedene Mieter. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen rundet das verkehrstechnische Angebot ab und sichert eine hervorragende Erreichbarkeit.

Im Bereich Freizeit und Kultur bietet Passau ein vielfältiges Angebot, das von modernen Sportanlagen und Spielplätzen, die in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Apotheken und das Klinikum Passau in etwa 5 PKW-Minuten ebenfalls bestens gewährleistet, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht.

Für Investoren bietet diese Lage somit eine ideale Verbindung aus Sicherheit, Wertsteigerungspotenzial und hoher Lebensqualität, die langfristig stabile Erträge und eine solide Kapitalanlage gewährleistet.

**Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 57.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Property ID: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

---

Heiligeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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