Hauzenberg

Solide Kapital-Anlage: Umfassend saniertes Fünf-Parteien-Haus in zentraler Lage

Número de propiedad: 25166016

PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 354 m^2 • **HABITACIONES:** 13 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 976 m^2

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25166016
Superficie habitable	ca. 354 m²
Habitaciones	13
Dormitorios	7
Baños	5
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	698.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Superficie alquilable	ca. 354 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.06.2033

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	88.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

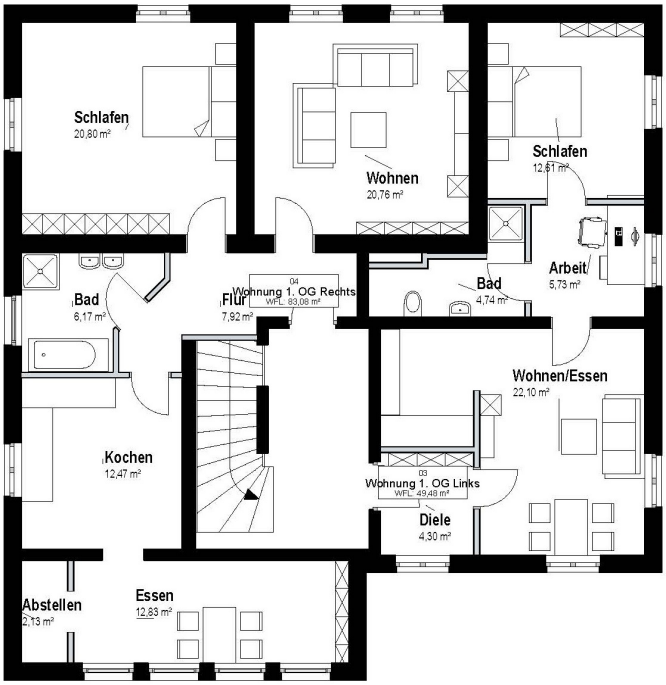
La propiedad

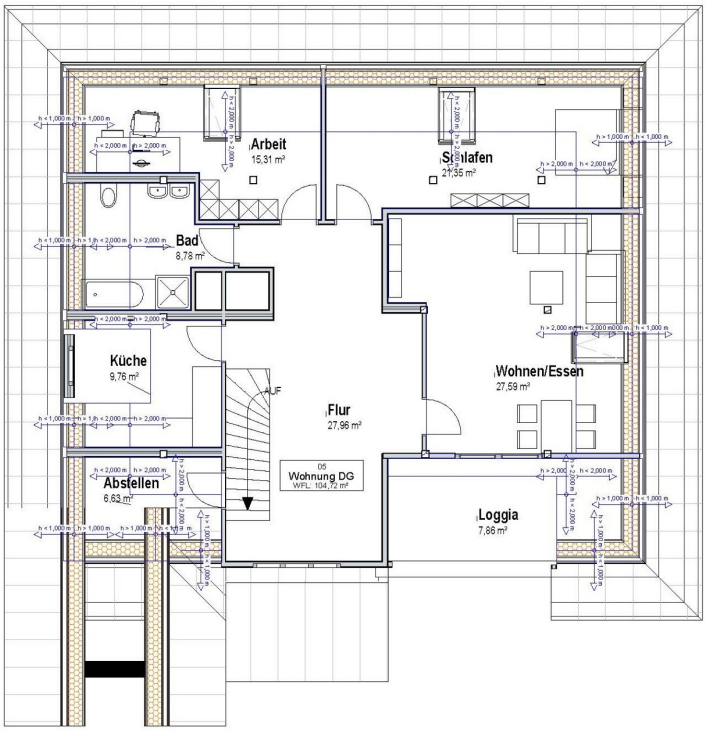
Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Planos de planta


Schlafen
20,80 m²
Wohnen
20,76 m²
Schlafen
12,61 m²
Arbeit
5,73 m²
Bad
6,17 m²
Flur
7,92 m²
04
Wohnung 1. OG Rechts
WFL: 83,08 m²
Bad
4,74 m²
Wohnen/Essen
22,10 m²
Kochen
12,47 m²
03
Wohnung 1. OG Links
WFL: 49,48 m²
Diele
4,30 m²
Abstellen
2,13 m²
Essen
12,83 m²



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Una primera impresión

In zentraler Lage von Hauzenberg präsentiert sich dieses gepflegte, freistehende Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1910 als ideale Kapitalanlage. Auf einem großzügigen Grundstück von 976?m² befinden sich fünf gut vermietete Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 354?m². Die Liegenschaft überzeugt durch eine solide Mieterstruktur, kontinuierliche Instandhaltungen sowie eine effiziente Grundrissgestaltung.

IMMOBILIENDETAILS IM ÜBERBLICK:
- Grundstücksgröße: ca. 976?m²
- Baujahr: ca. 1910
- Anzahl Einheiten: 5 voll vermietete Wohneinheiten
- Vermietbare Fläche: ca. 354?m²
- Jährliche Ist-Mieteinnahmen (kalt): 34.860?€ inkl. Stellplätze
- Durchschnittlicher Mietpreis (kalt): ca. 7,73?€/m²
- Stellplätze: 2 Garagen, 1 Carport und 1 Außenstellplatz
- Gasheizung aus 2000

SANIERUNGSMAßNAHMEN UND AUSSTATTUNG:
In den letzten Jahren wurden gezielte Modernisierungen vorgenommen, die für eine nachhaltige Werterhaltung und geringe Instandhaltungsrisiken sprechen.

- EG links (Wfl. ca. 62m²): 2021 vollständig renoviert (inkl. Böden, Wände, Decken und Bad), Bad aktuell nochmals in Sanierung
- EG rechts: Wfl. ca. 54m²): komplette Renovierung inkl. neuem Bad im Jahr 2023
- 1. OG (ca. 83m² und 49m²): Grundrissneuaufteilung und komplette Sanierung beider Einheiten in 2022/2023
- DG (Wfl. ca. 105m²): gepflegter Zustand mit charmantem Bodenmix aus Holz und Laminat

Die Wohnungen sind zum größten Teil mit Mietereigentumsküchen ausgestattet – ein Vorteil für Investoren, da so langfristige Mietverhältnisse begünstigt werden.

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Detalles de los servicios

- 5 vermietete Wohneinheiten mit stabiler Mieterstruktur
- ca. 354?m² vermietbare Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 976?m²
- jährliche Kaltmiete von 34.860€ inkl. Stellplätze (steigerbar)
- durchschnittliche Kaltmiete: 7,73?€/m²
- Energieeffizienz: Verbrauch 88,3?kWh/(m²·a), Klasse C, Gas
- umfassende Sanierungen zwischen 2021 und 2023
- vollständig modernisierte Einheiten im EG und 1. OG
- zwei Garagen, 1 Carport und 1 Außenstellplatz vorhanden
- zum größten Teil Mietereigentumsküchen
– geringe Instandhaltungskosten
- alte Baugenehmigung für Außentreppe vorhanden
- Photovoltaik-Option zur Stromkostenoptimierung denkbar
- WEG-Teilung als strategisches Verkaufspotenzial
- solide Bruttorendite von aktuell ca. 5%
- gute Mieterhöhungsoption bei Neuvermietung

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und zwar 500 Meter vom Marktplatz von Hauzenberg, dem Luftkurort im niederbayerischen Landkreis Passau.

In nur 200 Meter Entfernung befindet sich die Bushaltestelle "Post" mit den Verbindungslinien 6102, 6103, 6170 und 7599.

Der Standort überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken, Restaurants sowie Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Dank der verkehrsgünstigen Anbindung über die Staatsstraße 2132 sowie die nahegelegene B12 ist die Universitätsstadt Passau in etwa 20 Autominuten erreichbar.

Die Nähe zur Natur und dem Bayerischen Wald bietet zudem einen hohen Freizeitwert – Wandern, Radfahren oder Ausflüge zum Rannasee sind nur einige der Möglichkeiten, die sich in unmittelbarer Umgebung bieten.

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 88.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com