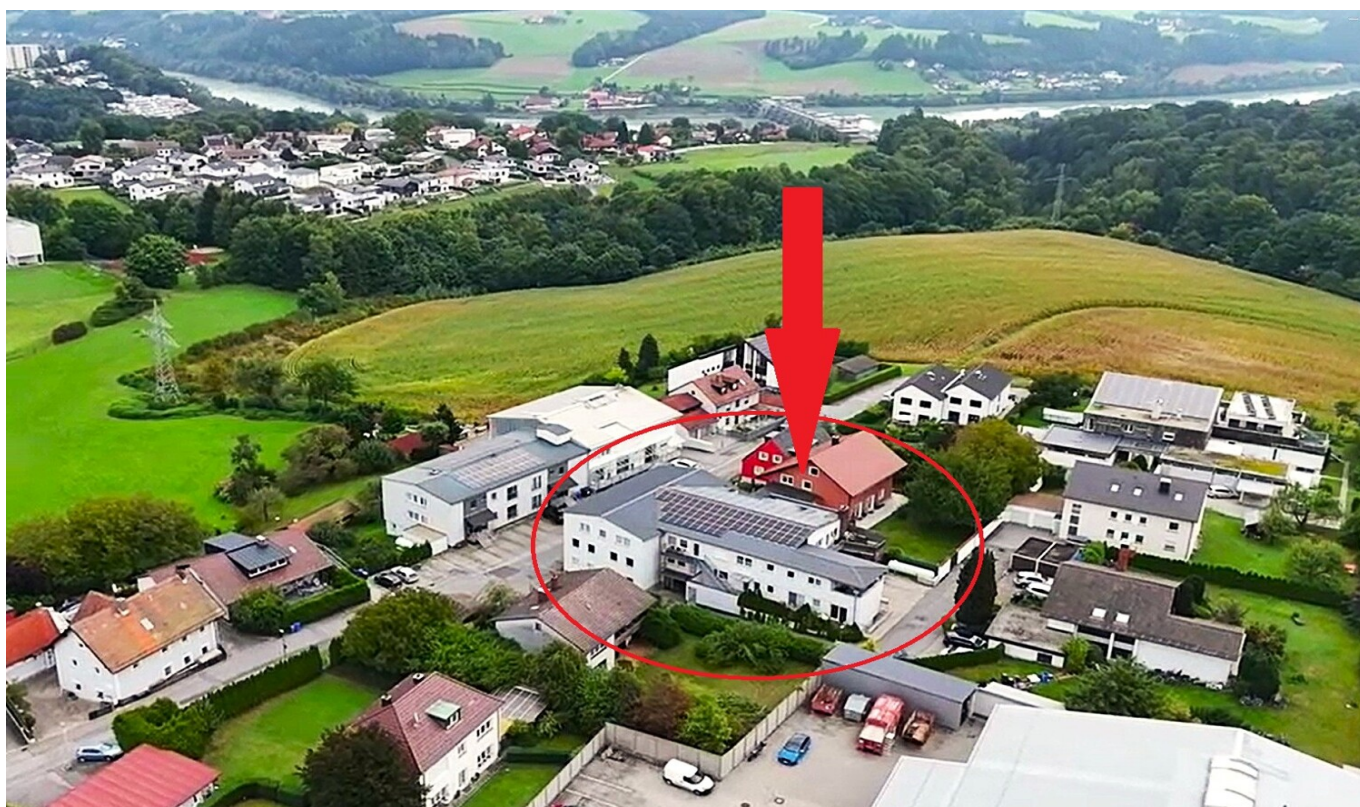


Passau / Haidenhof-Süd

La mejor inversión en Pensilvania: un moderno edificio de 18 unidades con un concepto energético innovador

Número de propiedad: 25166031



PRECIO DE COMPRA: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.085 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m²

Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

- 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: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

De un vistazo

Número de propiedad	25166031	Precio de compra	2.950.000 EUR
Superficie habitable	ca. 1.085 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1960/2016	Modernización / Rehabilitación	2016
		Estado de la propiedad	desnucleado
		Superficie alquilable	ca. 1085 m ²
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	19.08.2035	Consumo de energía final	57.10 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

SEITE 10/2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIR Institut
IN TEST: 3.000 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

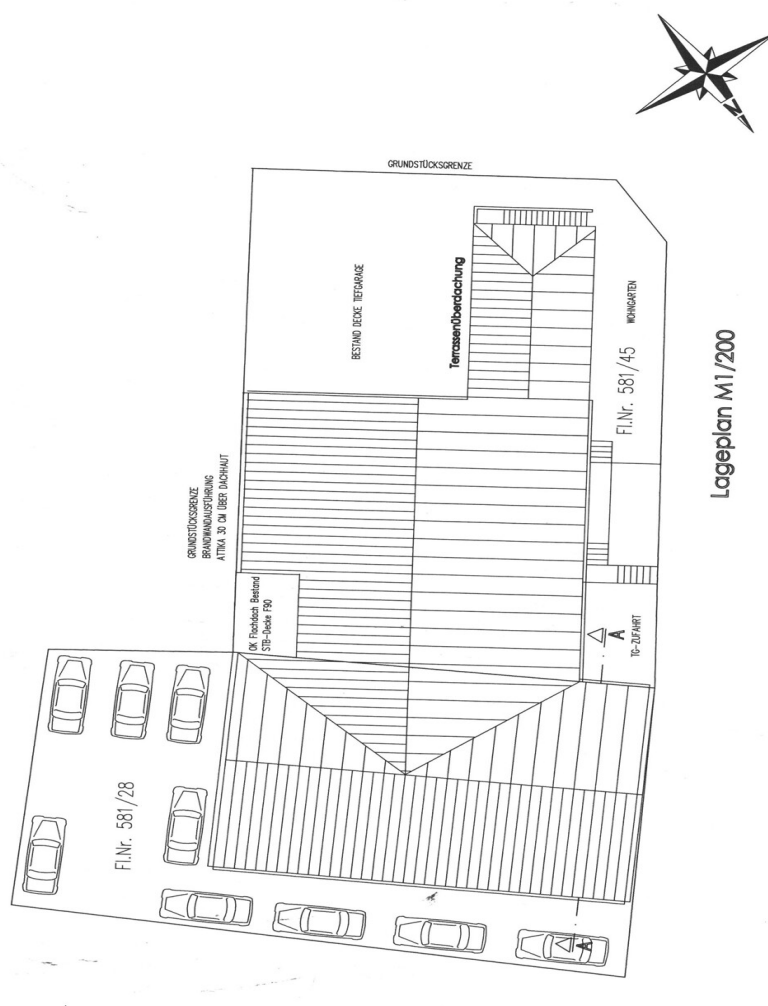
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

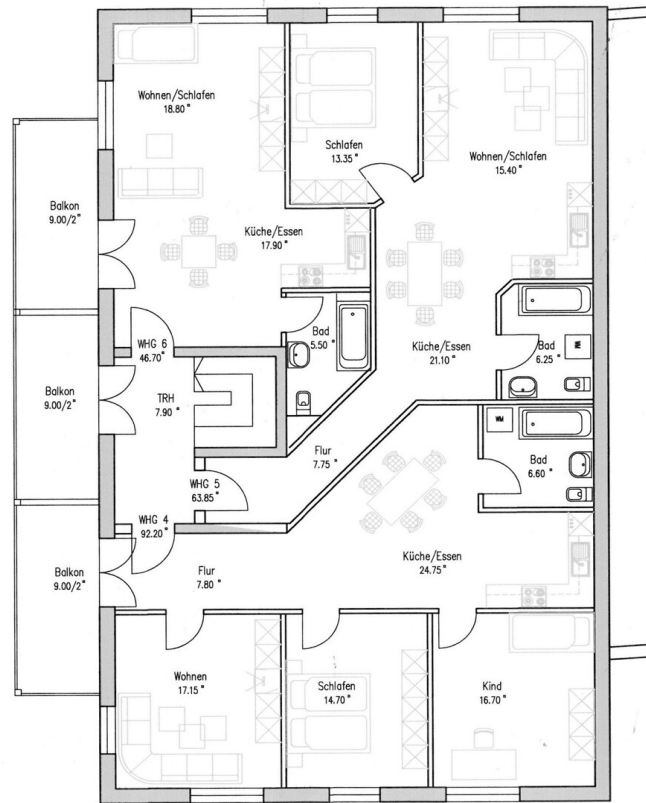
T.: 0851 - 21 18 92 30

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

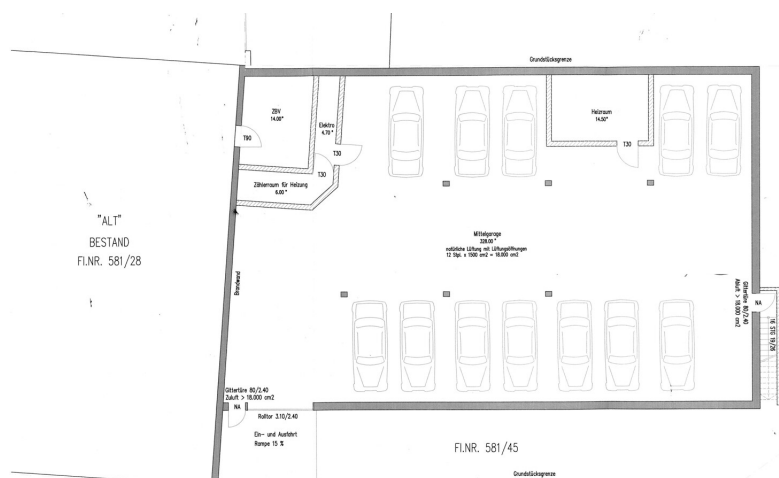
Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Planos de planta



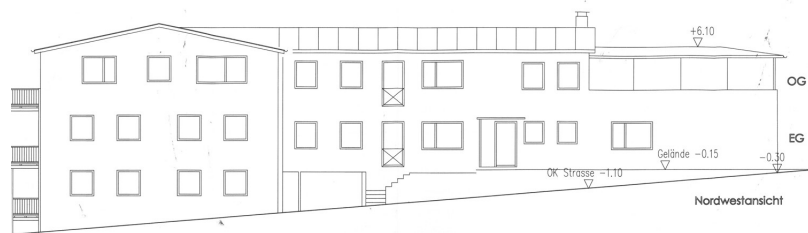


2. Obergeschoss



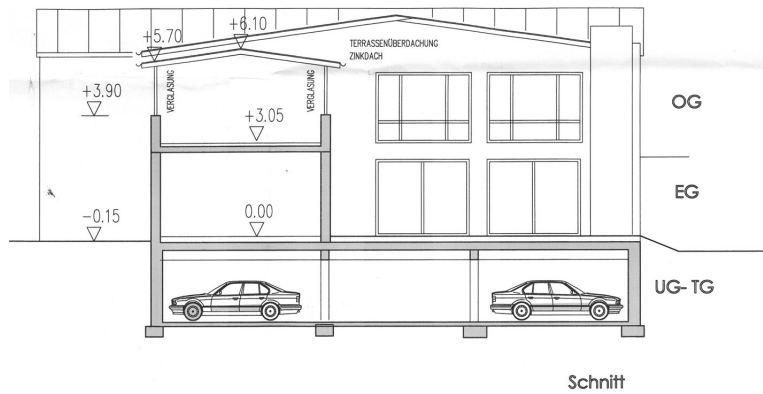
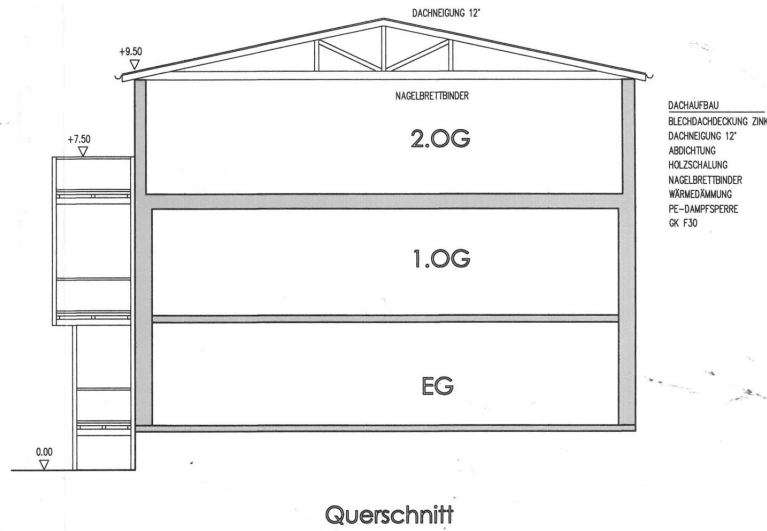


Südwestansicht



Nordwestansicht





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: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Una primera impresión

Esta propiedad combina lo mejor de ambos mundos: un edificio residencial sólido y completamente modernizado con ingresos por alquiler garantizados y un concepto energético vanguardista que garantiza una rentabilidad adicional sostenible. Para los inversores, esto representa una oportunidad única de adquirir un paquete de alto rendimiento con potencial de revalorización a largo plazo y un importante potencial de crecimiento. CIFRAS / RENTABILIDAD / POTENCIAL Desde 2017, las rentas existentes, con la excepción de los nuevos contratos de arrendamiento, no se han ajustado. La renta media actual es de tan solo 8,95 €/m². Según el informe de mercado IVD (PNP, 8 de septiembre de 2025), las rentas de los nuevos contratos de arrendamiento para propiedades existentes en Passau ya son de 11,40 €/m², y siguen aumentando. Basándose en este valor, una superficie total alquilada de 1.085 m² resulta en una renta anual potencial de 148.428 €, más 10.200 € de plazas de aparcamiento y aproximadamente 15.000 € de ventas de electricidad y energía. Potencial total: 173.628 € al año. Esto corresponde a una rentabilidad del 5,9% o un factor de 17. RESUMEN DE LA PROPIEDAD: - Edificio multifamiliar con 18 apartamentos - Superficie del terreno: 989 m² - Dos edificios contiguos (antiguo almacén, casa adosada), completamente renovados y modernizados - Tamaños de los apartamentos: 28-100 m² más balcones: combinación ideal de apartamentos individuales y familiares - 4 entradas, distribución funcional - Renovación integral en 2016-2017 (techo, ventanas, tuberías, calefacción, suelos, etc.) - Clase de eficiencia energética B: a prueba de futuro y atractiva para los inquilinos. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES PARA INVERSORES: - Totalmente alquilado desde la finalización - Ingresos netos anuales por alquiler: 116.520 € - Ingresos adicionales por suministro de electricidad y calefacción: aprox. 15.000 € al año - Ingresos totales 2024: 131.520 € al año La innovadora combinación de alquiler tradicional y su propio sistema de contratación de electricidad hace que esta propiedad sea única. Los inquilinos se benefician de una energía asequible y sostenible y el propietario de beneficios adicionales previsibles. ENERGÍA Y TECNOLOGÍA (moderna y preparada para el futuro): - Plantas de cogeneración (CHP) para la generación de electricidad y calor - Sistema fotovoltaico de 40 kWp (2023) - Sistema de batería Victron de 20 kW con protección contra apagones - Suministro de energía autosuficiente hasta por 3 meses gracias a un tanque de gas líquido adicional - Lectura remota de medidores y facturación a través de ISTA - Empresa contratante de electricidad y calefacción: ingresos anuales adicionales de 13.000 € - 15.000 € ==> Este concepto energético reduce los costos de los servicios públicos, crea ventajas competitivas en el mercado de alquiler y fortalece los retornos. ESPACIOS VIVOS Y ABIERTOS: - Áreas exteriores recientemente ajardinadas, pavimentadas y plantadas - Balcones (8,6 m²) por apartamento - alta

calidad de vida - 11 plazas de estacionamiento subterráneo - 10 plazas de estacionamiento al aire libre - Ubicación céntrica y bien conectada en Passau SU OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN: Con esta propiedad, no solo está adquiriendo 18 unidades residenciales modernas en una universidad en crecimiento dinámico y Esta propiedad es No solo se encuentra en una ciudad fronteriza, sino que también cuenta con un concepto energético bien pensado que lo hace resistente a la inflación y a las crisis. Sus ventajas incluyen: alta demanda de alquiler gracias a los atractivos tamaños de los apartamentos; ocupación completa con ingresos estables por alquiler; un concepto energético sostenible con beneficios adicionales; y una revalorización a largo plazo gracias a la modernización y la ubicación. CONCLUSIÓN: Esta inversión es más que un edificio de apartamentos clásico: es un proyecto residencial y energético con visión de futuro que combina flujos de caja estables con una gestión energética innovadora. Una oportunidad que rara vez se presenta en el mercado en Passau. ¡Invierta ahora y benefíciase de una propiedad residencial sólida con una rentabilidad energética superior!

Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Detalles de los servicios

- modernisierte Wohnanlage in Top-Zustand
- vermietete Wohnfläche: 1.085m² (vollvermietet)
- 11 TG-Stellplätze und 10 Außenstellplätze
- Komplette kernsaniert 2016–2017
- 18 Wohnungen, 28–100 m²
- 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)

Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 57.10 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

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