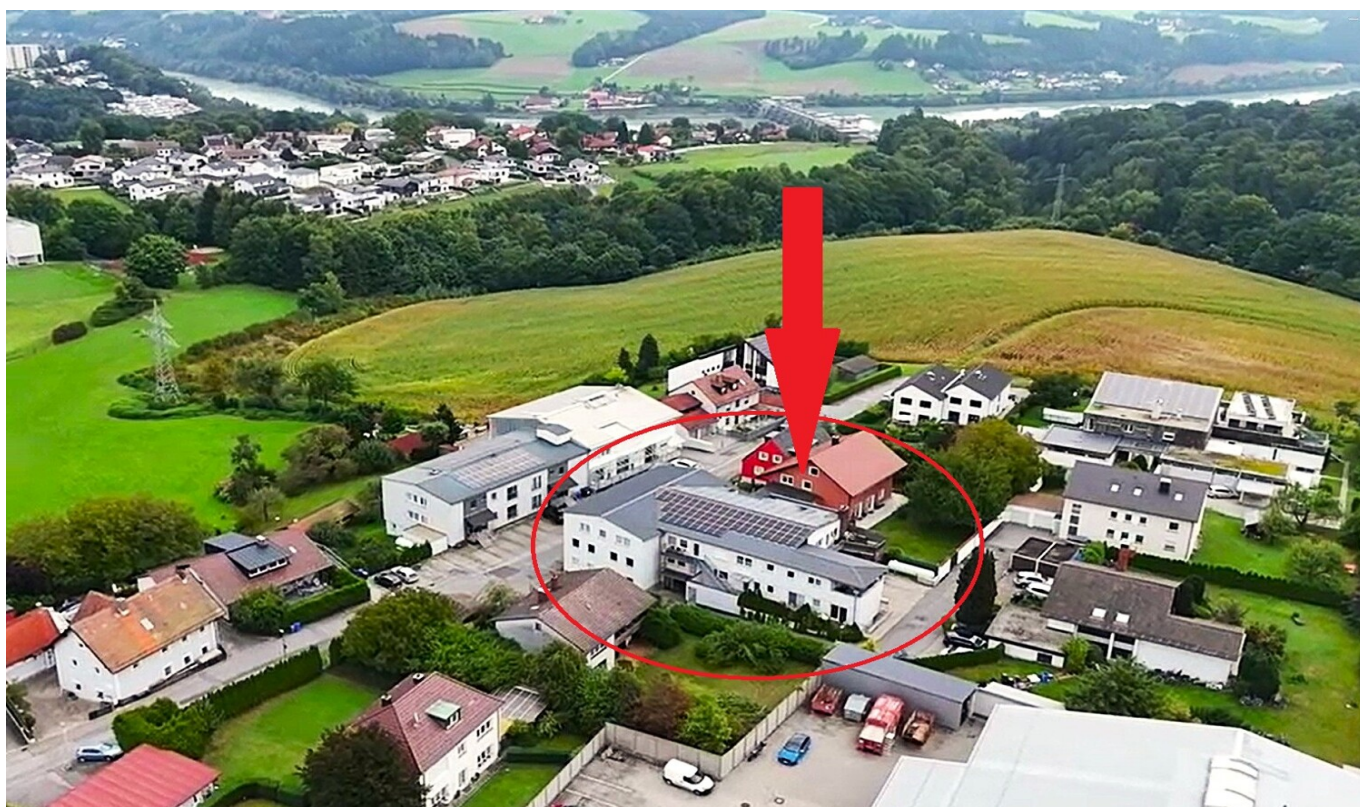


Passau / Haidenhof-Süd

## Investissement de premier plan en Pennsylvanie : Immeuble moderne de 18 unités doté d'un concept énergétique innovant

CODE DU BIEN: 25166031



PRIX D'ACHAT: 2.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.085 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 989 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25166031                 |
| Surface habitable     | ca. 1.085 m <sup>2</sup> |
| Année de construction | 1960/2016                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.950.000 EUR                                                             |
| Interest/Investment houses   | Immeuble d'habitation                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                      |
| État de la propriété         | Vidé                                                                      |
| Espace locatif               | ca. 1085 m <sup>2</sup>                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Gaz        |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.08.2035 |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 57.10 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1960                                        |

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Capital

MAKLER-KOMPASS

DEUTZ 10/2024

Top-Makler Passau

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: HIR Realstat

IN TEST: 3.000 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

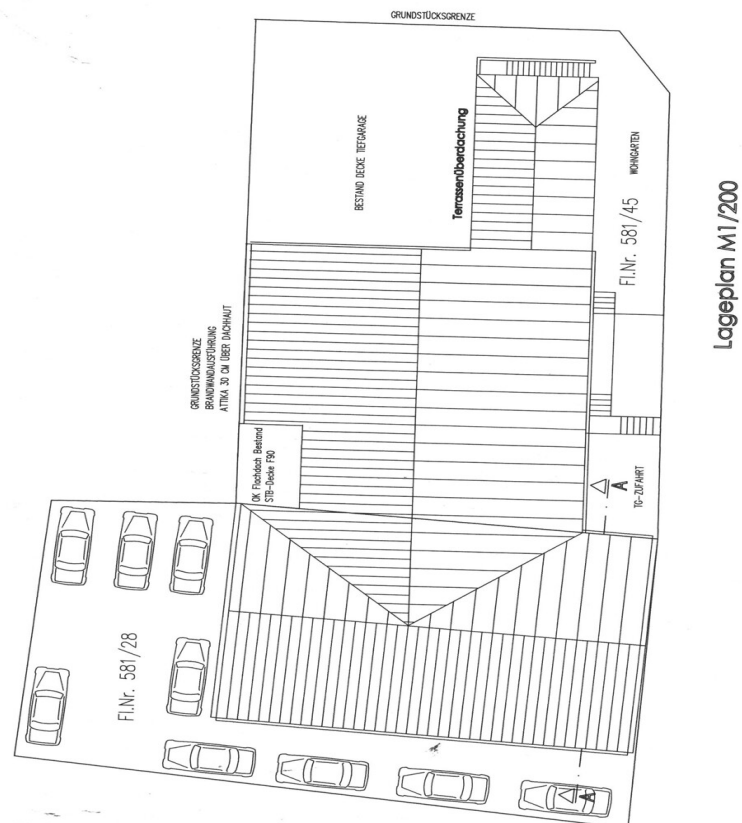
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

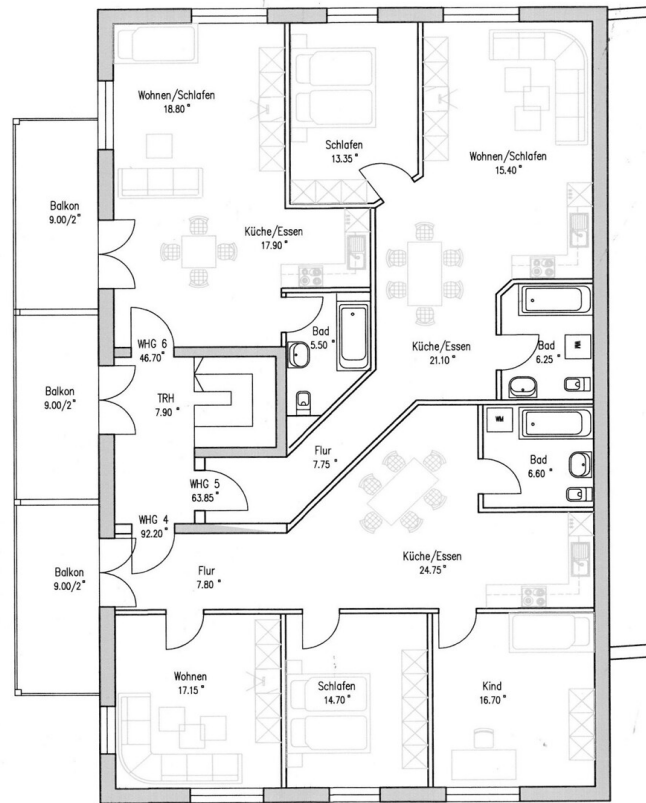
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

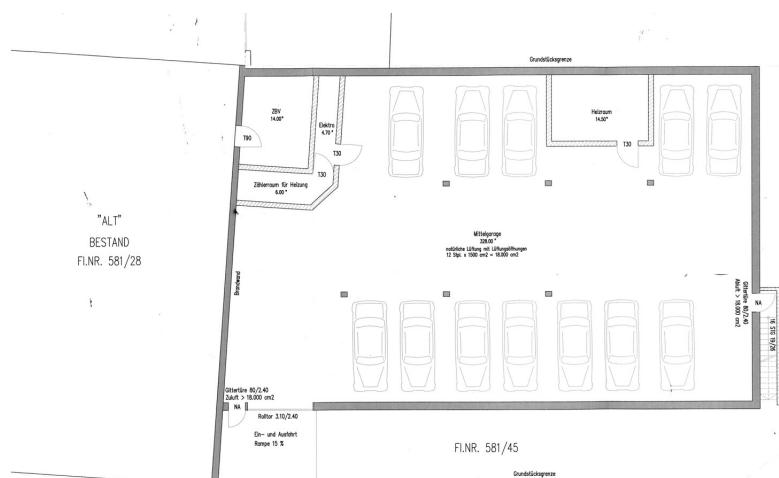
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

## Plans d'étage



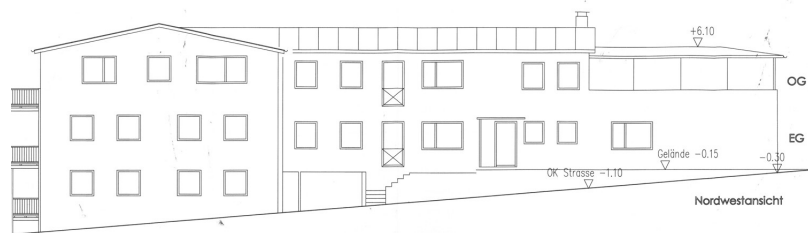


## 2. Obergeschoss



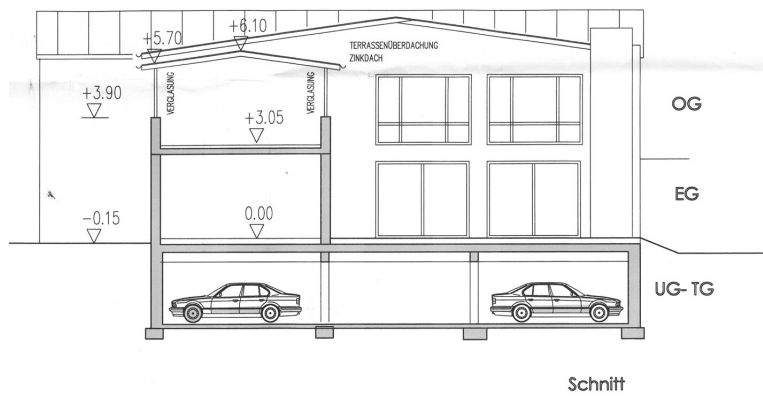
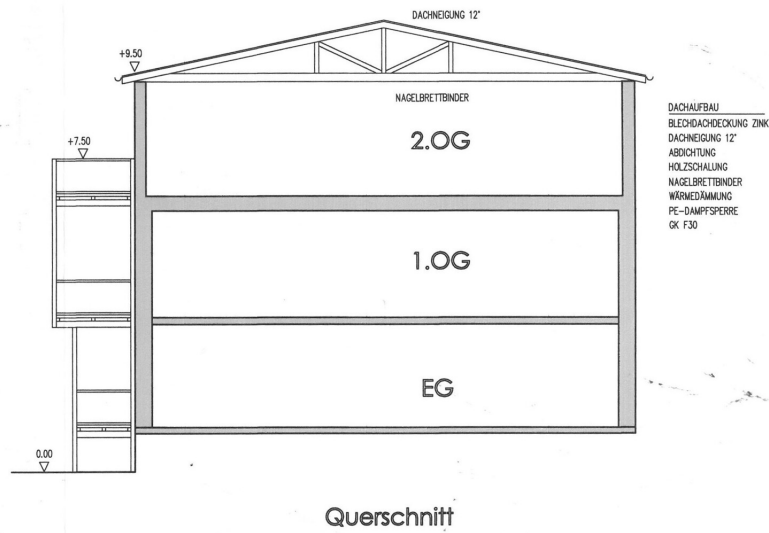


Südwestansicht



Nordwestansicht





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Une première impression

Ce bien immobilier combine le meilleur des deux mondes : un immeuble résidentiel solide et entièrement modernisé avec un revenu locatif garanti, et un concept énergétique innovant assurant des rendements additionnels durables. Pour les investisseurs, il s'agit d'une opportunité rare d'acquérir un bien à haut rendement, avec un potentiel d'appréciation à long terme et un potentiel de croissance significatif. CHIFFRES / RENDEMENT / POTENTIEL Depuis 2017, les loyers existants, à l'exception des nouveaux baux, n'ont pas été ajustés. Le loyer moyen actuel est de seulement 8,95 €/m². Selon le rapport de marché IVD (PNP, 8 septembre 2025), les loyers des nouveaux baux pour les biens existants à Passau atteignent déjà 11,40 €/m² et sont en constante augmentation. Sur la base de cette valeur, une surface locative totale de 1 085 m² génère un revenu locatif annuel potentiel de 148 428 €, auquel s'ajoutent 10 200 € provenant des places de parking et environ 15 000 € provenant de la vente d'électricité et d'énergie. Potentiel total : 173 628 € par an. Cela correspond à un rendement de 5,9 % ou à un facteur de 17. APERÇU DU BIEN : - Immeuble de 18 appartements - Superficie du terrain : 989 m² - Deux bâtiments mitoyens (ancien entrepôt, maison de ville), entièrement rénovés et modernisés - Appartements de 28 à 100 m² avec balcons – mixité idéale entre appartements individuels et familiaux - 4 entrées, agencement fonctionnel - Rénovation complète en 2016-2017 (toiture, fenêtres, canalisations, chauffage, sols, etc.) - Classe énergétique B – un investissement d'avenir et attractif pour les locataires. ATOUTS POUR LES INVESTISSEURS : - Entièrement loué depuis sa construction - Revenu locatif net annuel : 116 520 € - Revenus complémentaires liés à la fourniture d'électricité et de chauffage : environ 15 000 € par an - Revenu total 2024 : 131 520 € par an L'association innovante d'une location traditionnelle et d'un système de contrat d'électricité indépendant confère à ce bien un caractère unique. Les locataires bénéficient d'une énergie abordable et durable – le propriétaire de profits supplémentaires prévisibles. ÉNERGIE ET TECHNOLOGIE (modernes et pérennes) : - Centrale de cogénération (CHP) pour la production d'électricité et de chaleur - Système photovoltaïque de 40 kWc (2023) - Système de batteries Victron de 20 kW avec protection contre les coupures de courant - Autonomie énergétique jusqu'à 3 mois grâce à une cuve de gaz liquide supplémentaire - Relevé des compteurs et facturation à distance via ISTA - Contrat de fourniture d'électricité et de chauffage : revenu annuel supplémentaire de 13 000 € à 15 000 € ==> Ce concept énergétique réduit les coûts énergétiques, crée des avantages concurrentiels sur le marché locatif et renforce la rentabilité. ESPACES DE VIE ET ESPACES VERTS : - Espaces extérieurs nouvellement aménagés, pavés et plantés - Balcons (8,6 m²) par appartement – confort de vie optimal - 11 places de parking souterraines - 10 places de parking extérieures - Emplacement

central et bien desservi à Passau VOTRE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT : Avec ce bien, vous acquérez non seulement 18 logements modernes au sein d'une résidence universitaire en pleine expansion, mais aussi un bien d'exception. Située dans une ville frontalière, cette résidence bénéficie d'un concept énergétique performant qui la protège de l'inflation et des crises. Ses atouts : une forte demande locative grâce à des appartements spacieux ; un taux d'occupation maximal garantissant des revenus locatifs stables ; un concept énergétique durable et rentable ; et une plus-value à long terme grâce à la modernisation et à son emplacement stratégique. CONCLUSION : Cet investissement est bien plus qu'un simple immeuble d'appartements : c'est un projet résidentiel et énergétique d'avenir qui allie des flux de trésorerie stables à une gestion énergétique innovante. Une opportunité rare à Passau. Investissez dès maintenant et profitez d'un bien immobilier résidentiel solide et de rendements énergétiques !

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Détails des commodités

- modernisierte Wohnanlage in Top-Zustand
- vermietete Wohnfläche: 1.085m<sup>2</sup> (vollvermietet)
- 11 TG-Stellplätze und 10 Außenstellplätze
- Komplette 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)

**CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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