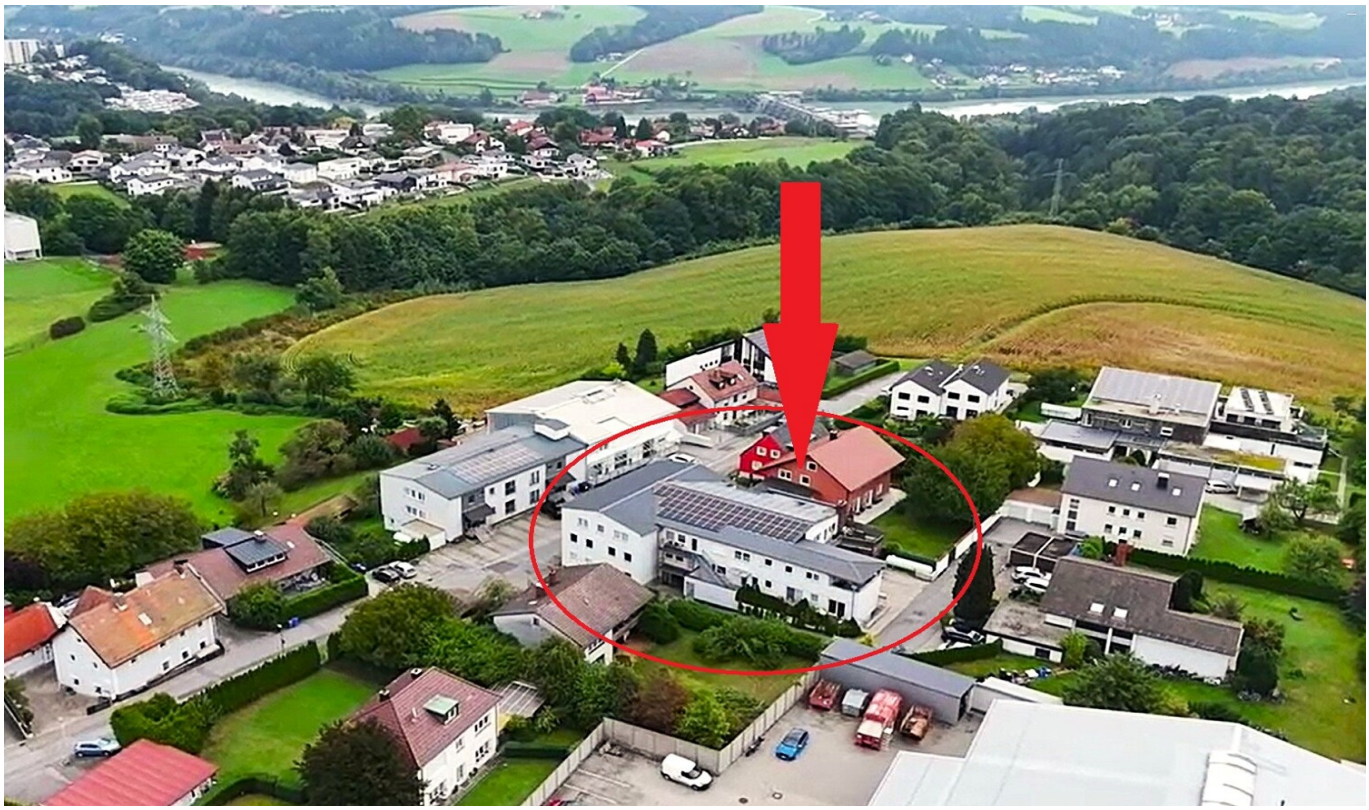
Passau / Haidenhof-Süd

TOP-Investment in PA: Modernes 18-Parteienhaus mit innovativem Energiekonzept

??????? ????????: 25166031



???? ??????: 2.950.000 EUR • ?????????: ca. 1.085 m² • ?????? ???: 989 m²

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

?? ??? ?????

??????? ????????	25166031
?????????	ca. 1.085 m²
???? ??????????	1960/2016

???? ??????	2.950.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2016
???????????? ?????	ca. 1085 m²
??????	???????, ????????

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.08.2035

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	57.10 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

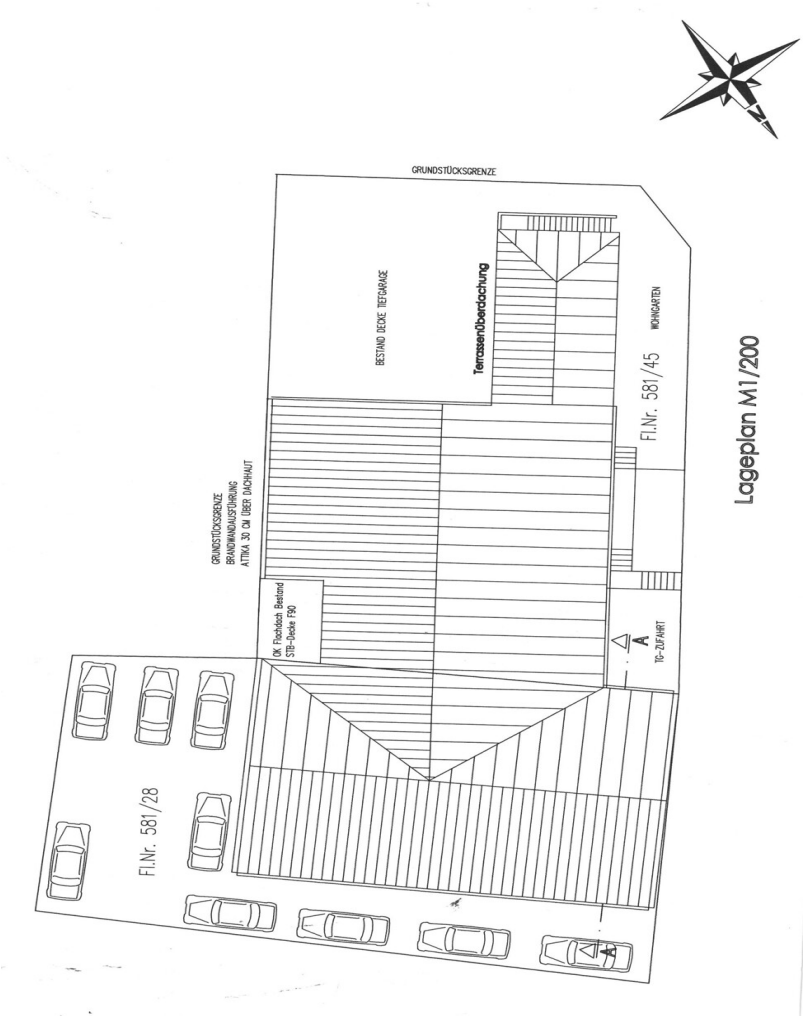
?? ???????

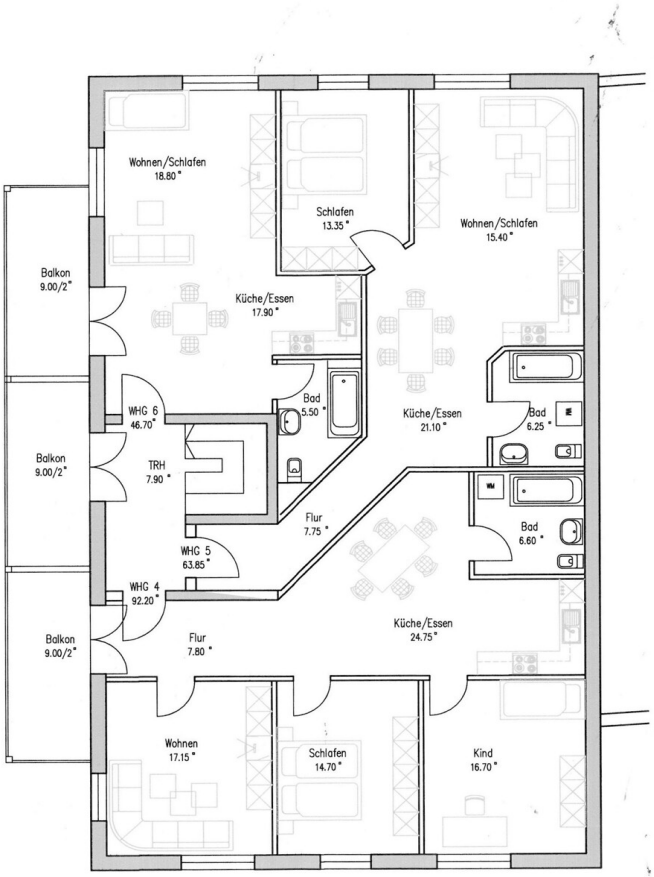
??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

?? ???????

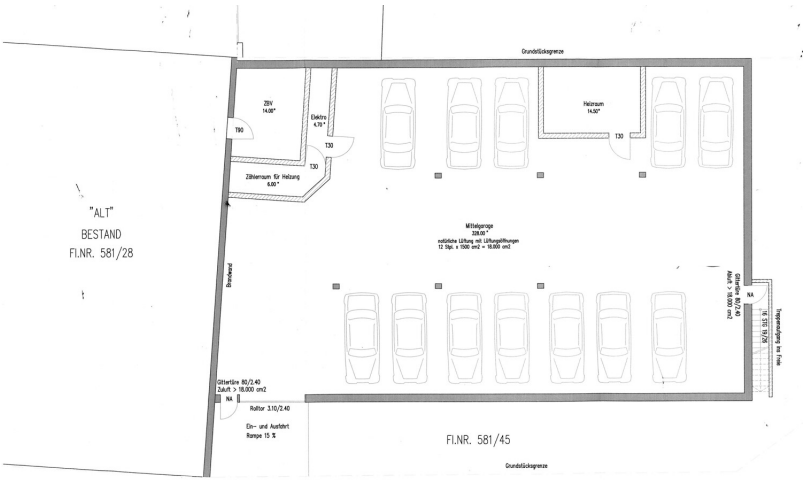
??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

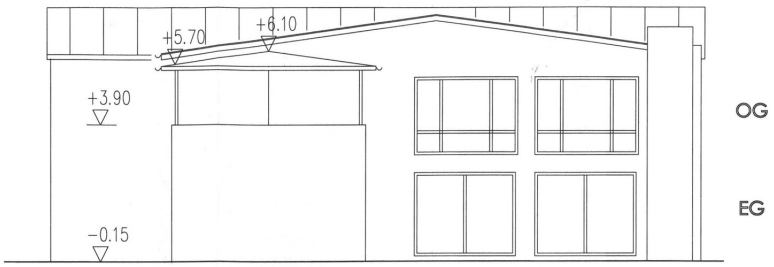
??????



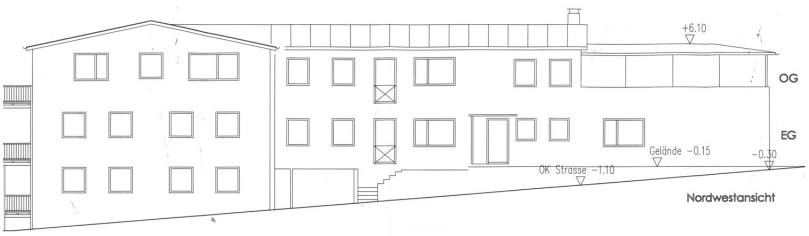


2. Obergeschoss

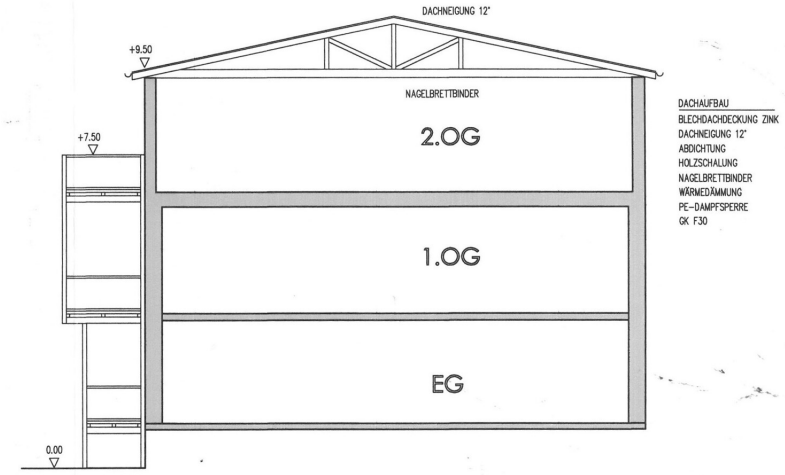




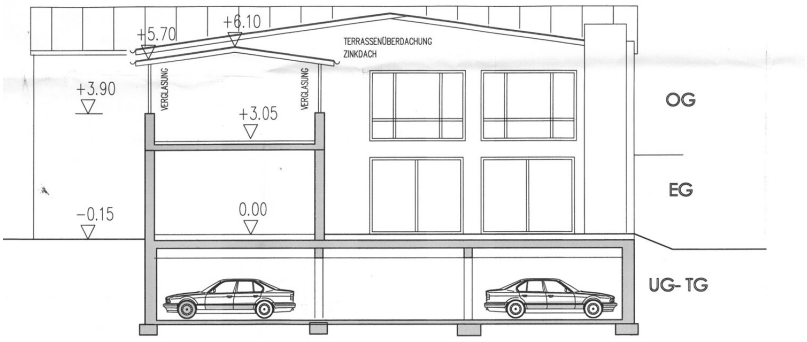
Südwestansicht



Nordwestansicht



Querschnitt



Schnitt

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

??? ????? ????????

Diese Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: eine solide, vollständig modernisierte Wohnimmobilie mit gesicherter Vermietung – und ein zukunftsweisendes Energiekonzept, das für nachhaltige Zusatzerträge sorgt. Für Investoren eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, ein renditestarkes Gesamtpaket mit langfristiger Wertsteigerung und hohem Potential zu erwerben.

ZAHLEN / RENDITE / POTENTIAL
Seit 2017 wurden die Bestandsmieten – mit Ausnahme von Neuvermietungen – nicht mehr angepasst. Der aktuelle Durchschnittsmietpreis liegt hier bei nur € 8,95/m². Laut IVD-Marktbericht (PNP, 08.09.2025) betragen die Neuvertragsmieten in Passau für Bestandsobjekte bereits € 11,40/m² – Tendenz steigend.
Legt man diesen Wert zugrunde, ergibt sich bei einer vermieteten Gesamtfläche von 1.085 m² eine potenzielle Jahresmieteinnahme von € 148.428, zuzüglich € 10.200 aus Stellplätzen sowie ca. € 15.000 aus Strom- und Energieverkauf.
Gesamtpotenzial: € 173.628 p.a.
Entspricht einer Rendite von 5,9 % bzw. einem Faktor von 17

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK:
- Mehrparteienhaus mit 18 Wohnungen
- Grundstücksfläche: 989 m²
- Zwei aneinanderliegende Gebäude (ehem. Lagerhaus, Stadtvilla), komplett umgebaut und modernisiert
- Wohnungsgrößen 28 – 100 m² zzgl. Balkone – ideale Mischung aus Single- und Familienwohnungen
- 4 Aufgänge, funktionale Aufteilung
- 2016–2017 umfassend kernsaniert (Dach, Fenster, Leitungen, Heizung, Böden etc.)
- Energieeffizienzklasse B – zukunftssicher und attraktiv für Mieter

BESONDERHEITEN FÜR INVESTOREN:
- Vollvermietung seit Fertigstellung
- Jährliche Kaltmieteinnahmen: € 116.520
- Zusatzerträge aus Strom- und Wärmelieferung: ca. € 15.000 / Jahr
- Gesamteinnahmen 2024: € 131.520 / Jahr

Die innovative Kombination aus klassischer Vermietung und eigenem Strom-Contracting-System macht dieses Objekt einzigartig. Mieter profitieren von günstiger, nachhaltiger

Energie – der Eigentümer von planbaren Zusatzgewinnen.

ENERGIE UND TECHNIK (modern und zukunftssicher:
- Blockheizkraftwerke (BHKW) für Strom- & Wärmeerzeugung
- 40 kWp Photovoltaikanlage (2023)
- 20 kW Victron-Akkusystem mit Blackout-Sicherung
- Autarke Energieversorgung für bis zu 3 Monate durch zusätzlichen Flüssiggastank
- Fernablesung & Verbrauchsabrechnung über ISTA
- Contracting-Firma für Strom & Wärme: jährlich 13.000 – 15.000 € Zusatzertrag
==> Dieses Energiekonzept reduziert Nebenkosten, schafft Wettbewerbsvorteile auf dem Mietmarkt und stärkt die Rendite.

WOHN- UND FREIFLÄCHEN:
- Neu angelegte Außenflächen, gepflastert & bepflanzt
- Balkonanlagen (8,6 m²) je Wohnung – hohe Wohnqualität
- 11 Tiefgaragenplätze
- 10 Außenstellplätze
- Zentrale, gut angebundene Lage in Passau

IHRE INVESTMENTCHANCE:
Mit diesem Objekt erwerben Sie nicht nur 18 moderne Wohneinheiten in einer dynamisch wachsenden Universitäts- und Grenzstadt, sondern auch ein durchdachtes Energiekonzept, das die Immobilie inflationssicher und krisenfest macht.
+ Hohe Mietnachfrage durch attraktive Wohnungsgrößen
+ Vollvermietung mit stabilen Mieteinnahmen
+ Nachhaltiges Energiekonzept mit Zusatzgewinnen
+ Langfristige Wertsteigerung durch Modernisierung & Lage

FAZIT:
Dieses Investment ist mehr als ein klassisches Mehrfamilienhaus: Es ist ein zukunftsorientiertes Wohn- & Energieprojekt, das stabile Cashflows mit innovativer Energiewirtschaft kombiniert. Eine Gelegenheit, wie sie in Passau nur selten auf den Markt kommt.

Jetzt investieren und von solider Wohnimmobilie plus Energieerträgen profitieren!

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

????????????? ??? ???????

- modernisierte Wohnanlage in Top-Zustand
- vermietete Wohnfläche: 1.085m² (vollvermietet)
- 11 TG-Stellplätze und 10 Außenstellplätze
- Komplett 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)

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

??? ??? ??? ?????????

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 nehgelegene 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.

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mathias Zank

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com