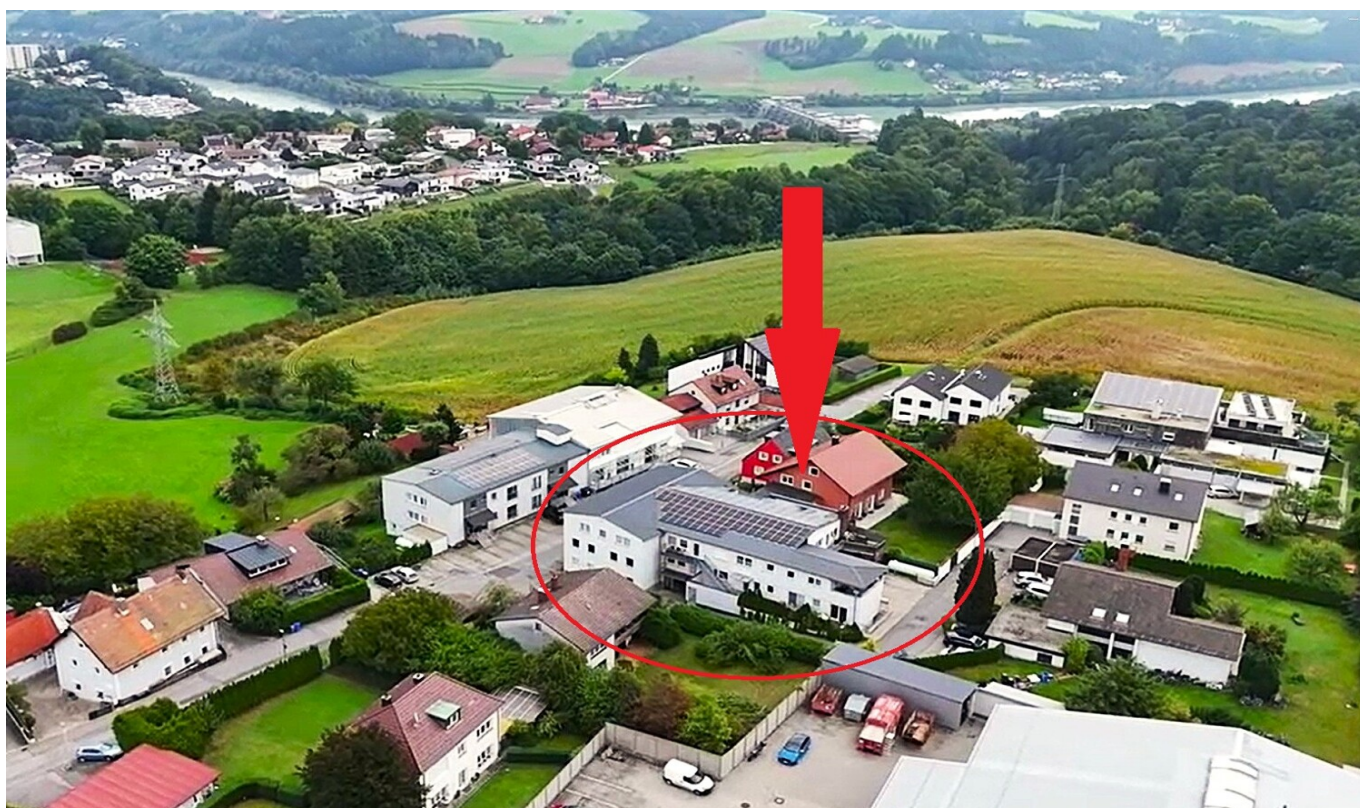


Passau / Haidenhof-Süd

Legnagyobb befektetés Pennsylvaniában: Modern, 18 lakásos épület innovatív energiakoncepcióval

VP azonosító: 25166031



VÉTELÁR: 2.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.085 m² • FÖLDTERÜLET: 989 m²

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Áttekintés

VP azonosító	25166031	Vételár	2.950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 1.085 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1960/2016		
		Modernizálás / felújítás	2016
		Bérelhető terület	ca. 1085 m ²
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2035	Végso energiafogyasztás	57.10 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Az ingatlan



VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

SEITE 10/2024

Top-Makler Passau



Höchste Note für
von Poll Immobilien

Quelle: Hilti Real Estate

IN TEST: 3.000 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

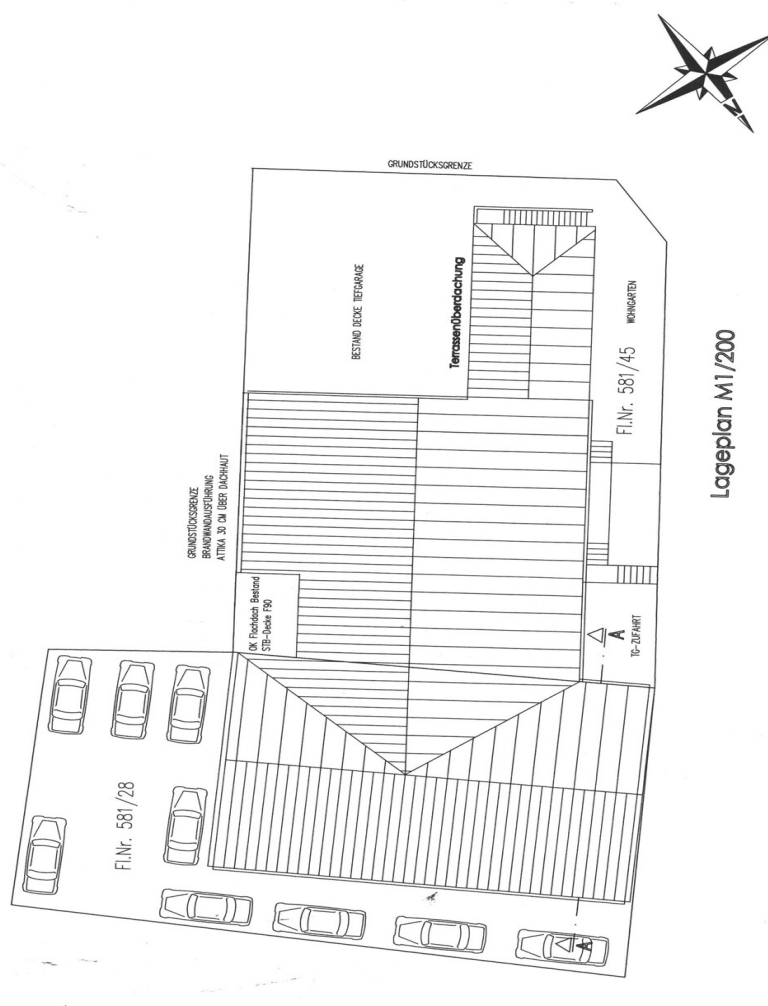
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

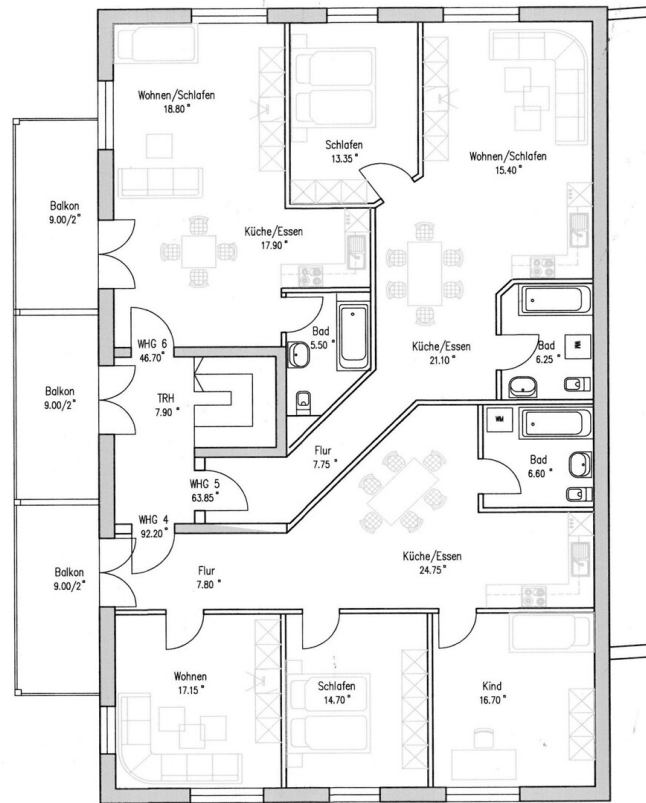
T.: 0851 - 21 18 92 30

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

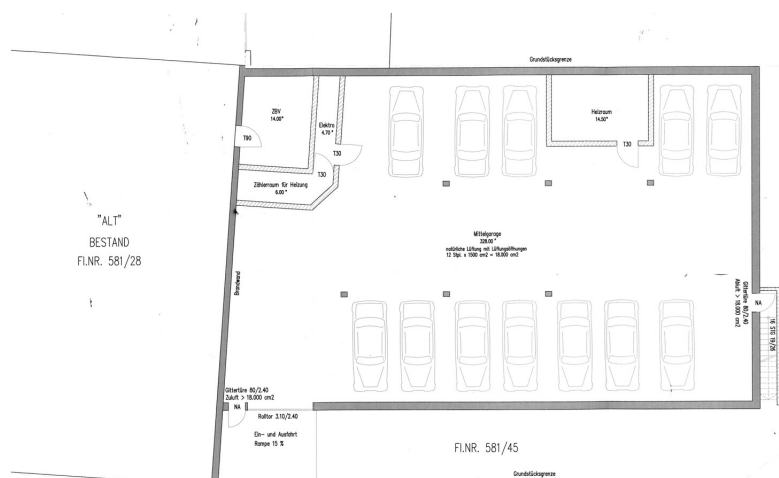
VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Alaprajzok



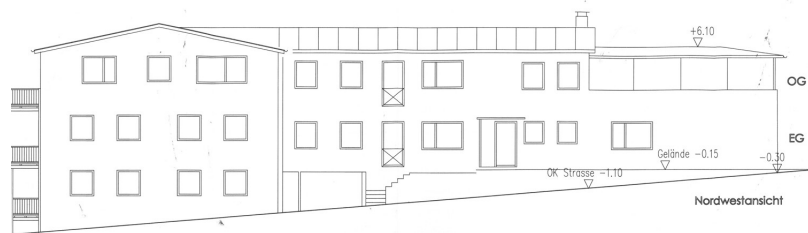


2. Obergeschoss



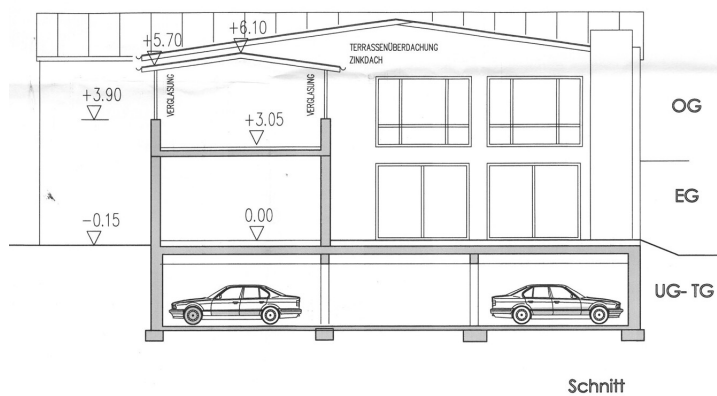
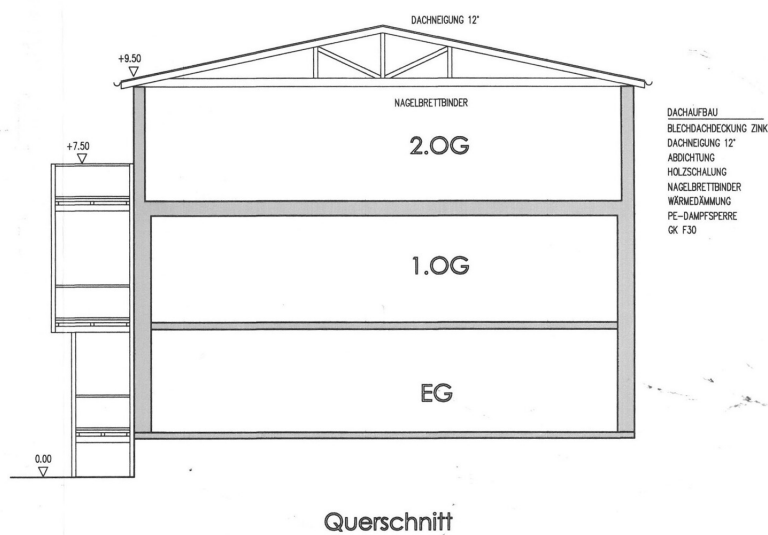


Südwestansicht



Nordwestansicht





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Az első benyomás

Ez az ingatlan a két világ legjavát ötvözi: egy masszív, teljesen modernizált lakóépület garantált bérleti bevétellel – és egy előremutató energiakoncepcióval, amely fenntartható többlethozamot biztosít. A befektetők számára ez ritka lehetőséget kínál egy magas hozamú csomag megszerzésére, hosszú távú értéknövekedési potenciállal és jelentős növekedési potenciállal. ADATOK / HOZAM / POTENCIÁL 2017 óta a meglévő bérleti díjakat – az új bérleti szerződések kivételével – nem módosították. A jelenlegi átlagos bérleti díj mindössze 8,95 euró/m². Az IVD piaci jelentése (PNP, 2025. szeptember 8.) szerint a passauai meglévő ingatlanok új bérleti díjai már 11,40 euró/m² – és ez az érték emelkedik. Ezen érték alapján egy összesen 1085 m²-es bérbeadott terület 148 428 eurós potenciális éves bérleti bevételt eredményez, plusz 10 200 eurót a parkolóhelyekből és körülbelül 15 000 eurót az áram- és energiaértékesítésből. Teljes potenciál: évi 173 628 euró. Ez 5,9%-os, azaz 17-szeres hozamnak felel meg.

INGATLAN ÁTTEKINTÉSE: - 18 lakásos többlakásos épület - Telekterület: 989 m² - Két szomszédos épület (volt raktár, sorház), teljesen felújítva és modernizálva - 28–100 m²-es lakásméretű erkéllyel – ideális keveréke az egy- és családi lakásoknak - 4 bejárat, funkcionális elrendezés - Átfogó felújítás 2016–2017-ben (teto, ablakok, csövek, futás, padlók stb.) - B energiahatékonysági osztály – jövőbiztos és vonzó a bérlet számára.

KÜLÖNLEGES JELLEMZŐK BEFEKTETŐK SZÁMÁRA: - Teljes mértékben bérbe adva a befejezés óta - Éves nettó bérleti díjbevétel: 116 520 euró - Többletbevétel az áram- és szolgáltatásból: kb. 15 000 euró évente - Teljes bevétel 2024-ben: 131 520 euró évente A hagyományos bérbeadás és a saját áramszolgáltatási rendszer innovatív kombinációja teszi ezt az ingatlant egyedülállóvá. A bérlet megfizethető, fenntartható energiából profitálnak – a tulajdonos pedig kiszámítható többletprofitból. ENERGIA ÉS TECHNOLÓGIA (modern és jövőbiztos: - Kapcsolt hő- és villamosenergia-termelő erőművek (CHP) villamosenergia- és hőtermelésre - 40 kWp-s fotovoltaikus rendszer (2023) - 20 kW-os Victron akkumulátorrendszer áramszünet-védelemmel - Akár 3 hónapig önálló energiaellátás egy kiegészítő folyékonygáz-tartállyal köszönhetően - Távoli mérőóra-leolvasás és számlázás az ISTA-n keresztül - Villamosenergia- és szolgáltatató vállalat: további 13 000 - 15 000 euró éves bevétel ==> Ez az energiakoncepció csökkenti a közüzemi költségeket, versenyelőnyt teremt a bérleti piacon, és erősíti a megtérülést. LAKÓ- ÉS NYITOTT TEREK: - Újonnan parkosított, burkolt és növényzettel beültetett kültéri területek - Erkélyek (8,6 m²) lakásonként – magas életminőség - 11 földalatti parkolóhely - 10 kültéri parkolóhely - Központi, jól megközelíthető elhelyezkedés Passauban AZ ÖN BEFEKTETÉSI LEHETŐSÉGE: Ezzel az ingatlannal nemcsak 18 modern lakóegységet vásárol egy dinamikusan növekvő egyetemen és Ez az ingatlan nemcsak egy határvárosban található, hanem egy...

átgondolt energiakoncepció, amely infláció- és válságállóvá teszi. Elonyök: magas bérleti kereslet a vonzó lakásméreteknél köszönhetően; teljes kihasználtság stabil bérleti bevétellel; fenntartható energiakoncepció további profittal; és hosszú távú értéknövekedés a modernizáció és az elhelyezkedés révén. KÖVETKEZTETÉS: Ez a befektetés több mint egy klasszikus társasház: ez egy jövőorientált lakó- és energiaprojekt, amely a stabil pénzáramlást ötvözi az innovatív energiagazdálkodással. Egy olyan lehetőség, amely ritkán adódik a piacon Passauban. Fektessen be most, és profitáljon egy stabil lakóingatlanból, plusz az energiahozamból!

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com