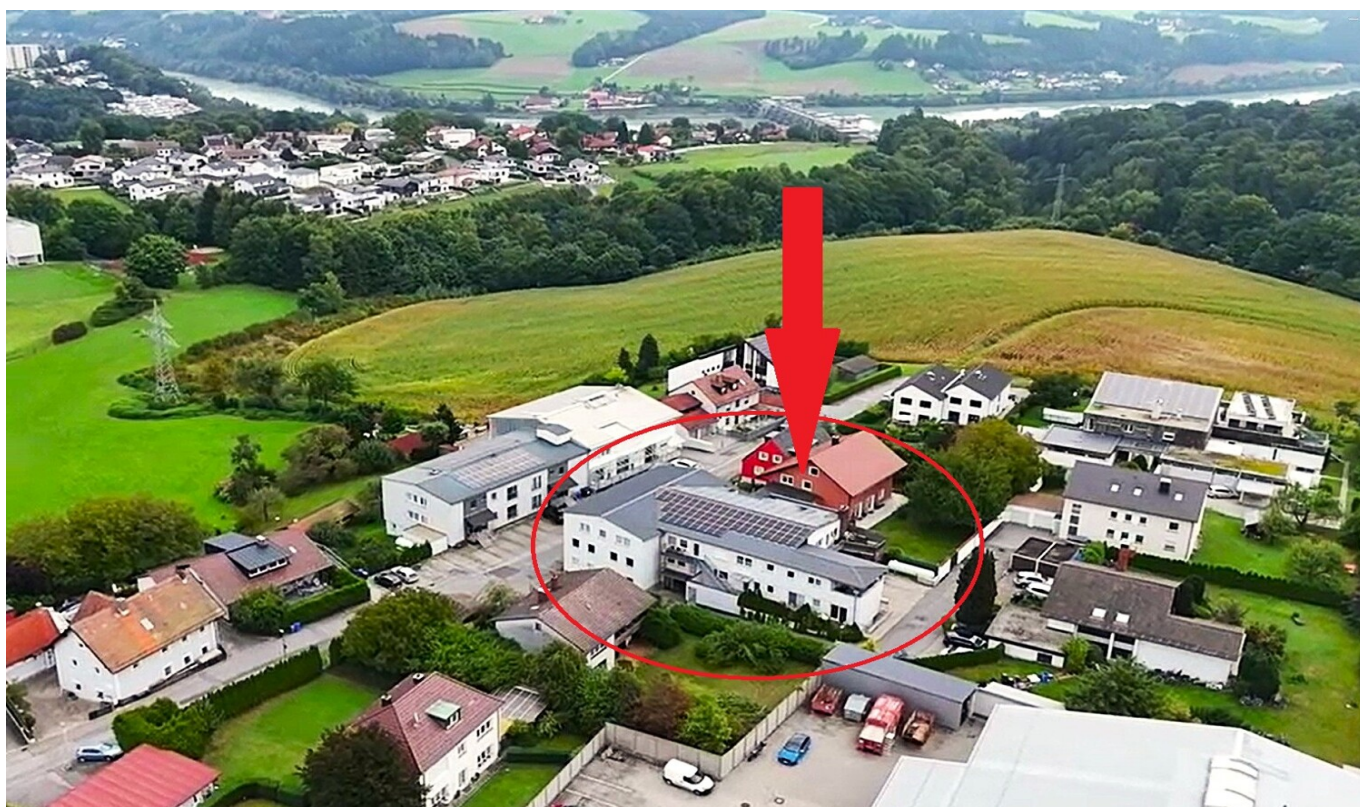


Passau / Haidenhof-Süd

Investimento di alto livello in Pennsylvania: moderno edificio da 18 unità con un innovativo concetto energetico

Codice oggetto: 25166031



PREZZO D'ACQUISTO: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.085 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m²

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166031	Prezzo d'acquisto	2.950.000 EUR
Superficie netta	ca. 1.085 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1960/2016	Modernizzazione / Riqualificazione	2016
		Stato dell'immobile	Svuotato
		Superficie affittabile	ca. 1085 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2035	Consumo finale di energia	57.10 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

SEITE 10/2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: Hilti Real Estate

IN TEST: 3.000 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

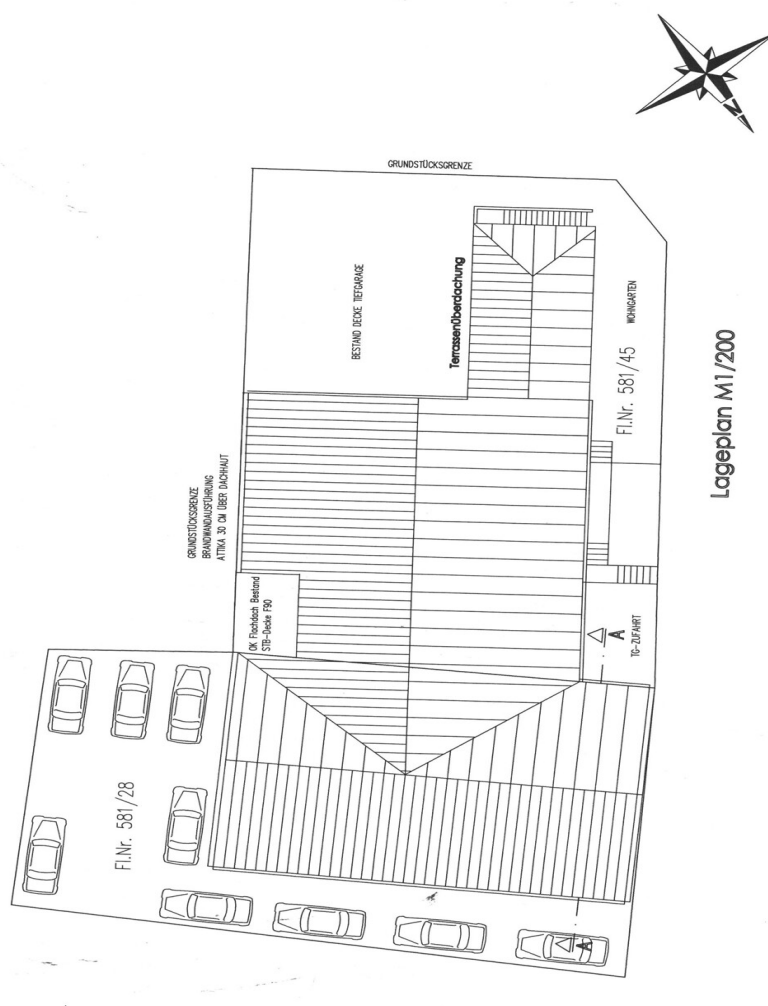
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

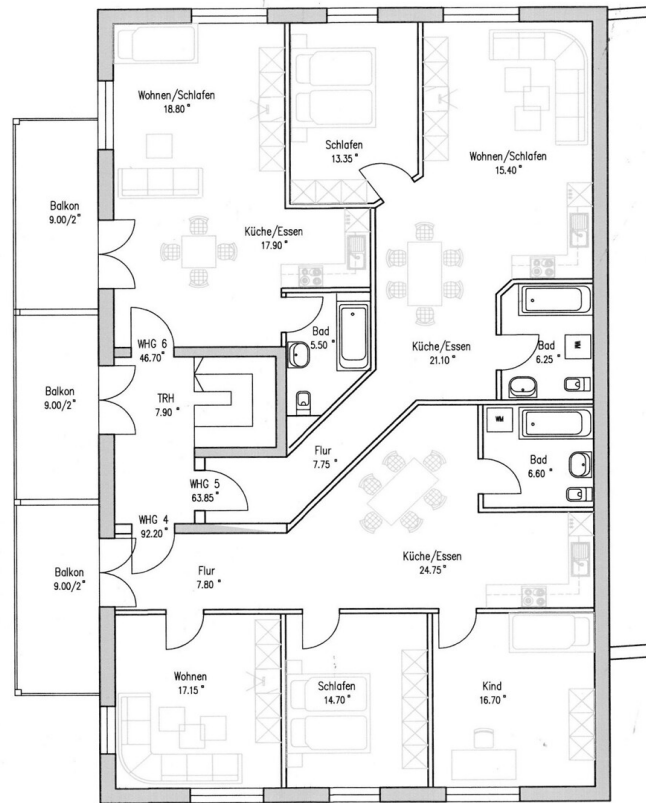
T.: 0851 - 21 18 92 30

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

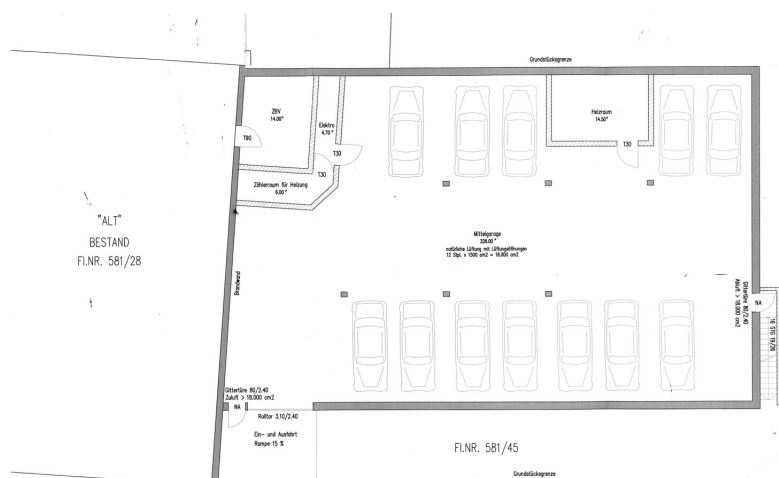
Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Planimetrie



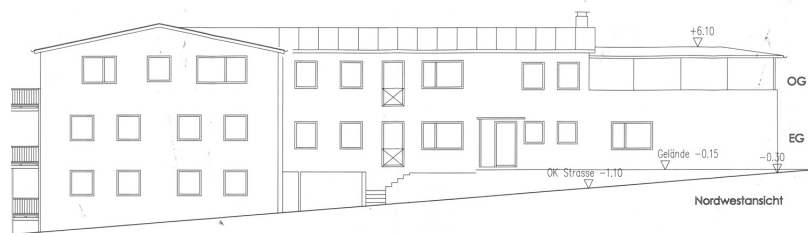


2. Obergeschoss



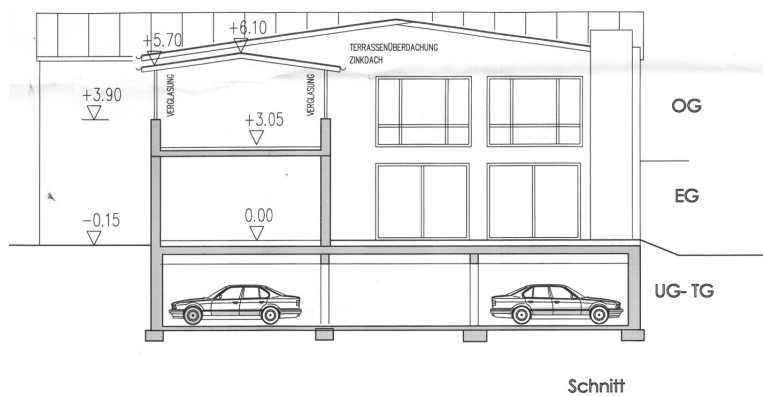
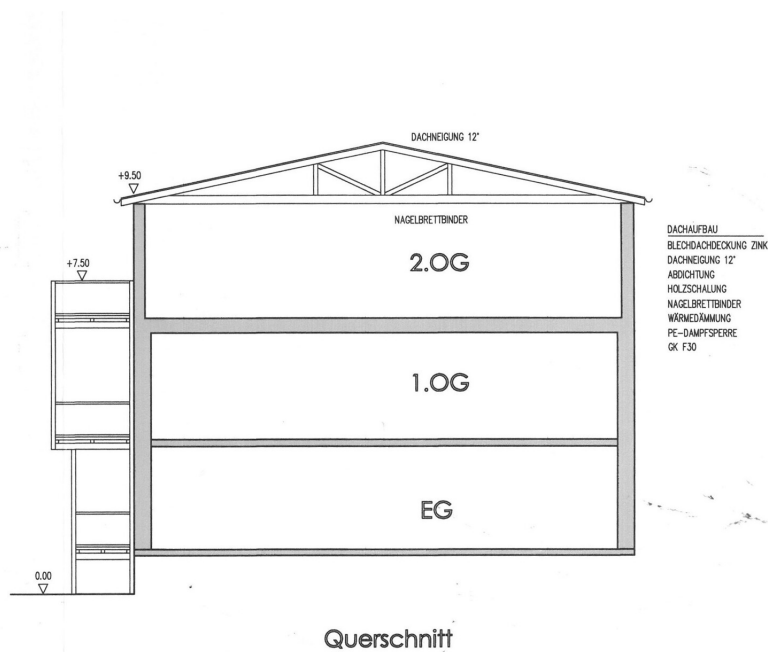


Südwestansicht



Nordwestansicht





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Una prima impressione

Questa proprietà combina il meglio di due mondi: un edificio residenziale solido e completamente modernizzato con reddito da locazione garantito e un concetto energetico lungimirante che garantisce rendimenti aggiuntivi sostenibili. Per gli investitori, questa rappresenta una rara opportunità di acquisire un pacchetto ad alto rendimento con potenziale di apprezzamento a lungo termine e significativo potenziale di crescita. DATI / RENDIMENTO / POTENZIALE Dal 2017, i canoni di locazione esistenti, ad eccezione dei nuovi contratti di locazione, non sono stati adeguati. L'attuale canone medio è di soli 8,95 €/m². Secondo il rapporto di mercato IVD (PNP, 8 settembre 2025), i nuovi canoni di locazione per gli immobili esistenti a Passau sono già di 11,40 €/m² e sono in aumento. Sulla base di questo valore, una superficie totale affittata di 1.085 m² si traduce in un potenziale reddito da locazione annuo di 148.428 €, a cui si aggiungono 10.200 € di parcheggi e circa 15.000 € di elettricità e vendita di energia. Potenziale totale: 173.628 € all'anno. Ciò corrisponde a un rendimento del 5,9% o a un fattore di 17. IMMOBILE IN SINTESI: - Edificio plurifamiliare con 18 appartamenti - Superficie del terreno: 989 m² - Due edifici adiacenti (ex magazzino, casa a schiera), completamente ristrutturati e modernizzati - Dimensioni degli appartamenti 28–100 m² più balconi – mix ideale di appartamenti mono e bifamiliari - 4 ingressi, disposizione funzionale - Ristrutturazione completa nel 2016–2017 (tetto, finestre, tubature, riscaldamento, pavimenti, ecc.) - Classe di efficienza energetica B – a prova di futuro e attraente per gli inquilini. CARATTERISTICHE SPECIALI PER GLI INVESTITORI: - Completamente affittato dal completamento - Reddito netto annuo da locazione: € 116.520 - Reddito aggiuntivo dalla fornitura di elettricità e riscaldamento: circa € 15.000 all'anno - Reddito totale 2024: € 131.520 all'anno L'innovativa combinazione di affitto tradizionale e del proprio sistema di contrattazione dell'elettricità rende questo immobile unico. Gli inquilini beneficiano di energia sostenibile e conveniente, mentre il proprietario di profitti aggiuntivi prevedibili. ENERGIA E TECNOLOGIA (moderne e a prova di futuro): - Impianti di cogenerazione (CHP) per la produzione di elettricità e calore - Impianto fotovoltaico da 40 kWp (2023) - Sistema di batterie Victron da 20 kW con protezione da blackout - Approvvigionamento energetico autosufficiente fino a 3 mesi grazie a un serbatoio di gas liquido aggiuntivo - Lettura del contatore e fatturazione a distanza tramite ISTA - Società appaltatrice per elettricità e calore: fatturato annuo aggiuntivo di 13.000 - 15.000 € ==> Questo concetto energetico riduce i costi delle utenze, crea vantaggi competitivi nel mercato degli affitti e rafforza i rendimenti. SPAZI ABITATIVI E APERTI: - Aree esterne recentemente paesaggistiche, pavimentate e piantumate - Balconi (8,6 m²) per appartamento - elevata qualità abitativa - 11 posti auto sotterranei - 10 posti auto esterni - Posizione centrale e ben collegata a Passau LA TUA OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO: Con questa

proprietà, non solo acquisisci 18 moderne unità abitative in un'università in crescita dinamica e Questa proprietà non si trova solo in Una città di confine, ma vanta anche un concetto energetico ben studiato che la rende a prova di inflazione e crisi. I vantaggi includono: elevata domanda di locazione grazie alle dimensioni interessanti degli appartamenti; piena occupazione con reddito da locazione stabile; un concetto energetico sostenibile con profitti aggiuntivi; e aumento del valore a lungo termine grazie alla modernizzazione e alla posizione. CONCLUSIONE: Questo investimento è più di un classico condominio: è un progetto residenziale ed energetico orientato al futuro che combina flussi di cassa stabili con una gestione energetica innovativa. Un'opportunità che raramente si presenta sul mercato a Passau. Investi ora e approfitta di un solido immobile residenziale con rendimenti energetici!

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com