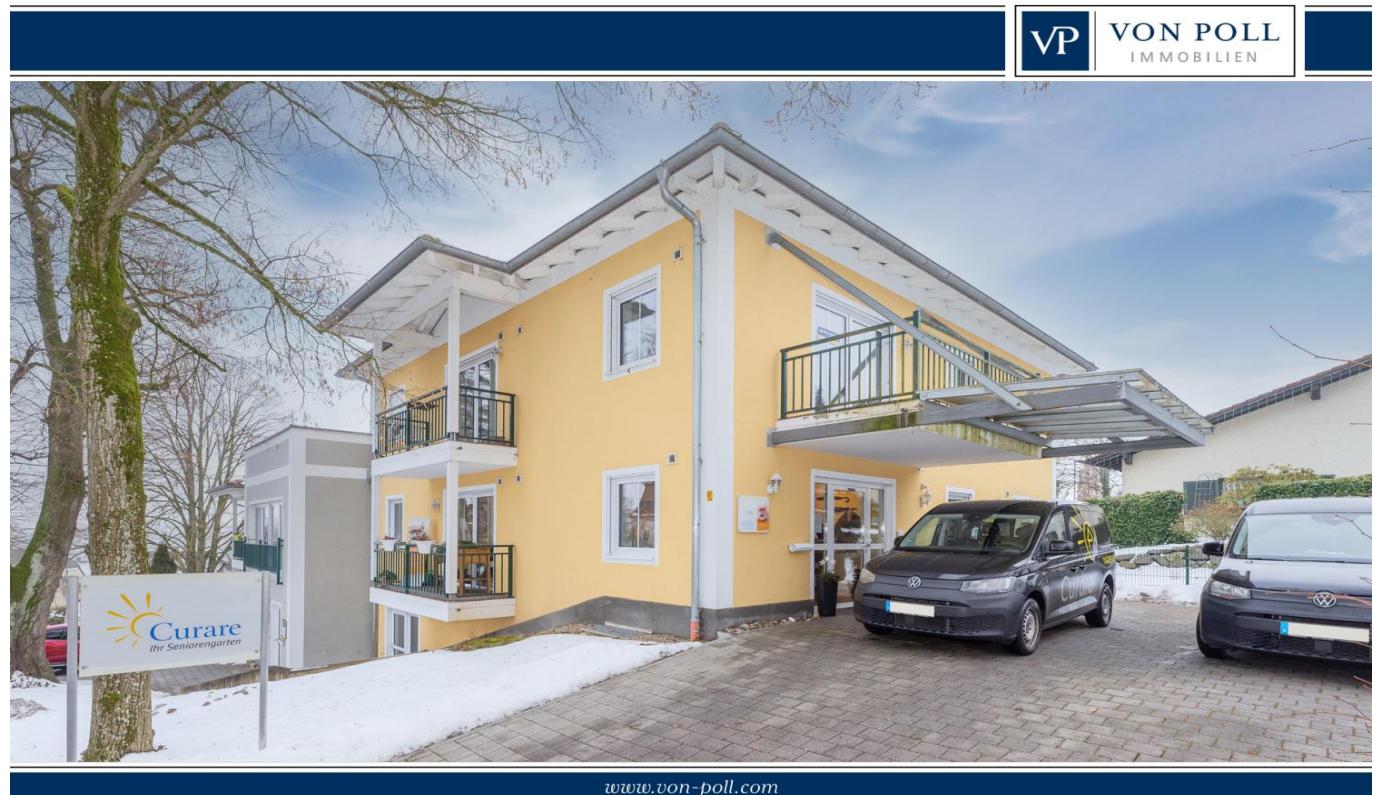


Ortenburg

Interessante Kapitalanlage Vermietete Tagespflegestation Mietvertrag bis 28.02.2034 (20 Jahre)

Número da propriedade: 26345002



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26345002	Preço de compra	575.000 EUR
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	2014	Área total	ca. 260 m ²
Tipo de estacionamento	2 x Car port	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 260 m ²
		Área arrendáve	ca. 260 m ²

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	27.07.2035	Consumo final de energia	57.20 kWh/m ² a
		Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



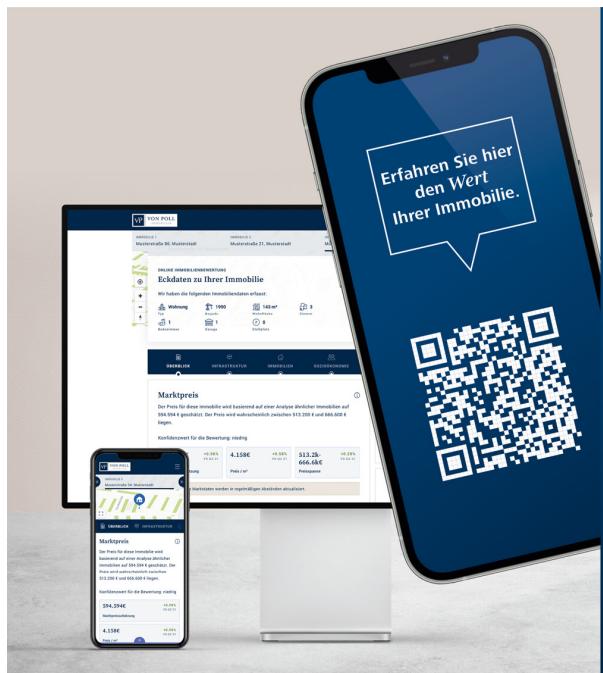
Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



The image shows a laptop, a smartphone, and a large iPhone. The laptop screen displays a real estate website for a property in Ortenburg. The smartphone screen shows a mobile version of the same website. The large iPhone screen features a dark blue background with a white speech bubble containing the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the speech bubble is a large white QR code. In the top right corner of the iPhone screen, the "VON POLL IMMOBILIEN" logo is visible.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



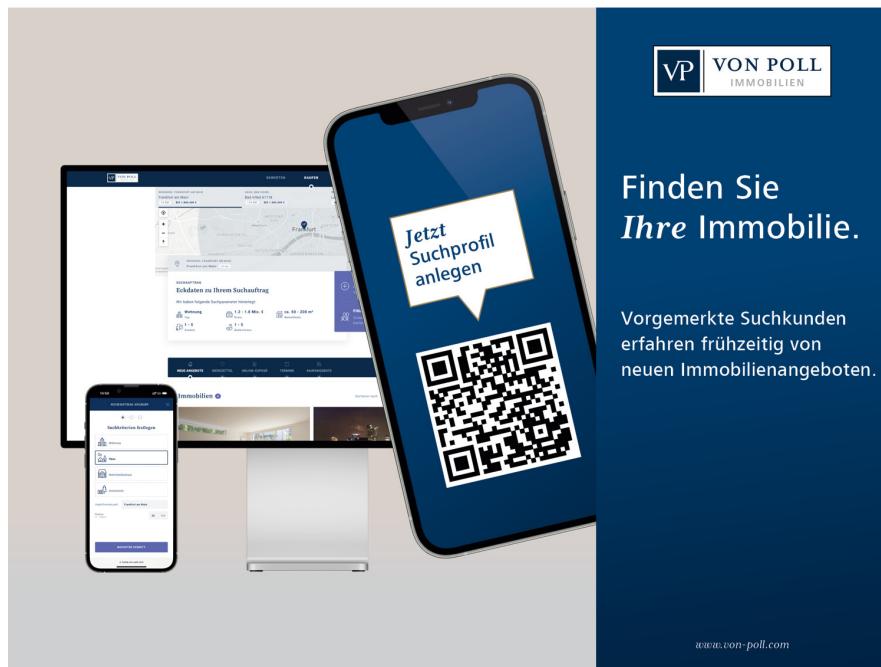
Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Jetzt
Suchprofil
anlegen

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

Uma primeira impressão

Repräsentative Praxisfläche in gepflegtem Zustand – Investitionsobjekt mit langfristigem Mietvertrag

Diese hochwertige Praxisfläche wurde 2014 errichtet und befindet sich in einem modernen, fertiggestellten Wohnhaus - Betreutes Wohnen. Die Einheit präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, sowohl in Bezug auf die bauliche Substanz als auch hinsichtlich der Ausstattung. Sie eignet sich durch ihre Konzeption ideal für den Betrieb einer Tagespflegeeinrichtung, die aktuell auch als Mieter vor Ort tätig ist.

Die großzügig bemessene Nutzfläche bietet vielseitige Raumoptionen und wurde gezielt nach den Bedürfnissen einer Tagespflegeeinrichtung gestaltet. Ein einladender Empfangsbereich empfängt Ihre Klienten und Mitarbeiter. Mehrere, funktional angelegte Behandlungs- und Aufenthaltsräume gewährleisten einen reibungslosen Ablauf des Betriebs. Die Räumlichkeiten verfügen über große Fensterfronten, die für eine freundliche Atmosphäre und reichlich Tageslicht sorgen. Sanitäre Anlagen sind in ausreichender Anzahl vorhanden und barrierefrei gestaltet, sodass auch Personen mit eingeschränkter Mobilität ein bequemes Erreichen der Räumlichkeiten ermöglicht wird.

Die Ausstattungsqualität ist gehoben und überzeugt durch hochwertige Materialien sowie eine ansprechende, zeitgemäße Gestaltung. Die Praxisfläche ist mit modernen Böden, energieeffizienter Beleuchtung sowie einer komfortablen Heizungs- und Lüftungsanlage ausgestattet. Die Gebäudetechnik befindet sich dank regelmäßig durchgeföhrter Wartungen in einwandfreiem Zustand, ein Instandsetzungsrückstau besteht nicht. Die moderne Gebäudehülle und die Infrastruktur erfüllen aktuelle Standards.

Das Objekt ist derzeit langfristig bis zum 28.02.2034 an einen erfahrenen Betreiber einer Tagespflegeeinrichtung vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft über 20 Jahre, bietet eine äußerst zuverlässige Mieteinnahme und ermöglicht eine stabile Planung für den Eigentümer. Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 32.150,64 €, was einem attraktiven Ertrag im Verhältnis zum Kaufpreis von 5,59 % entspricht.

Abseits des Innenraums punktet das Objekt durch eine gut erschlossene Lage. Mitarbeitende, Besucher und Pflegebedürftige profitieren von einer angenehmen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie von ausreichend Stellplätzen in unmittelbarer Nähe.

Für Investoren bietet sich hier eine Gelegenheit, von einem sorgfältig verwalteten Objekt mit etablierter Mieterschaft und verlässlicher Rendite zu profitieren. Die Bauweise des 2014 errichteten Gebäudes gewährleistet eine dauerhaft gute Instandhaltung und zeitgemäße Energieeffizienz. Zukunftsorientierte Aspekte wie Barrierefreiheit, flexible Nutzungsoptionen sowie eine moderne technische Ausstattung runden dieses Angebot ab.

Bei Interesse stehen wir für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung gern zur Verfügung. Entdecken Sie das Potenzial dieser Praxisfläche und lassen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen und der nachhaltigen Vermietung überzeugen.

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

Detalhes do equipamento

- Tagespflegeeinrichtung
- langfristig vermietet
- gute Kapitalanlage
- hochwertige Ausstattung
- Seniorengerecht
- Aufzug

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

Tudo sobre a localização

Ortenburg, eingebettet im malerischen Niederbayern, präsentiert sich als eine kleine, stabile Marktgemeinde mit rund 7.000 bis 7.500 Einwohnern, die durch ihre ruhige, naturnahe Lebensqualität und hohe Sicherheit besticht. Die demografische Entwicklung verläuft moderat wachsend und entspricht dem bayerischen Durchschnitt, was eine verlässliche Basis für nachhaltige Investitionen schafft. Die solide Infrastruktur und die gute Anbindung an die nahegelegene Stadt Passau ermöglichen den Bewohnern Zugang zu erweiterten Dienstleistungen, während der Immobilienmarkt durch seine Stabilität und geringe Volatilität überzeugt. Diese Kombination aus ländlicher Idylle und funktionaler Vernetzung macht Ortenburg zu einem attraktiven Standort für Anleger, die Wert auf langfristige Wertbeständigkeit legen.

Der Ortsteil Ortenburg selbst strahlt eine besondere familiäre und traditionelle Atmosphäre aus, die durch eine niedrige Besiedlungsdichte und eine konstante Nachfrage nach hochwertigen, ländlichen Immobilien geprägt ist. Die konservative Marktsituation ohne größere Entwicklungsprojekte unterstreicht die Beständigkeit des Standortes, was für Investoren eine verlässliche Planungssicherheit bedeutet. Die ruhige Umgebung und die solide Einwohnerstruktur bieten zudem ein attraktives Umfeld für eine nachhaltige Wertentwicklung, frei von städtischer Volatilität.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Ortenburg bereichern und den Standort zusätzlich aufwerten. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Edeka Heizmann in nur etwa zehn bis zwölf Minuten Fußweg zur Verfügung. Die medizinische Grundversorgung ist durch Apotheken wie die Apotheke am Rathaus und die Schloss Apotheke in wenigen Gehminuten erreichbar, ergänzt durch nahegelegene Fachärzte und Zahnärzte, die innerhalb von wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Zug erreichbar sind. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch den Bahnhof Ortenburg, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie mehrere Buslinien gewährleistet, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen sicherstellt. Für Freizeit und Erholung bieten Sportanlagen und Parks wie der Generationenpark in zehn Minuten Fußweg eine willkommene Balance zum ruhigen Wohnumfeld. Die gastronomische Vielfalt mit Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe rundet das Angebot ab und spricht eine anspruchsvolle Klientel an.

Für Investoren überzeugt Ortenburg durch seine stabile Bevölkerungsstruktur, die solide Infrastruktur und die nachhaltige Nachfrage nach hochwertigen Immobilien in einem

ländlich geprägten, sicheren Umfeld. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Anbindung und vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten schafft eine verlässliche Basis für eine langfristige Wertsteigerung und macht diesen Standort zu einer attraktiven Investitionsadresse.

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 57.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 26345002 - 94496 Ortenburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com