

Passau

# Top-Kapital-Anlage: Saniertes und vollvermietetes Vier-Parteien-Haus in Citynähe

Objektnummer: 25166015



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

KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 272,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 269 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Auf einen Blick

|              |                           |                    |                                                                           |
|--------------|---------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25166015                  | Kaufpreis          | 798.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 272,35 m <sup>2</sup> | Haustyp            | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Zimmer       | 14                        | Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Badezimmer   | 4                         | Nutzfläche         | ca. 72 m <sup>2</sup>                                                     |
|              |                           | Vermietbare Fläche | ca. 272 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                           | Ausstattung        | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 26.10.2030 | Endenergiebedarf            | 232.20 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1937           |



Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

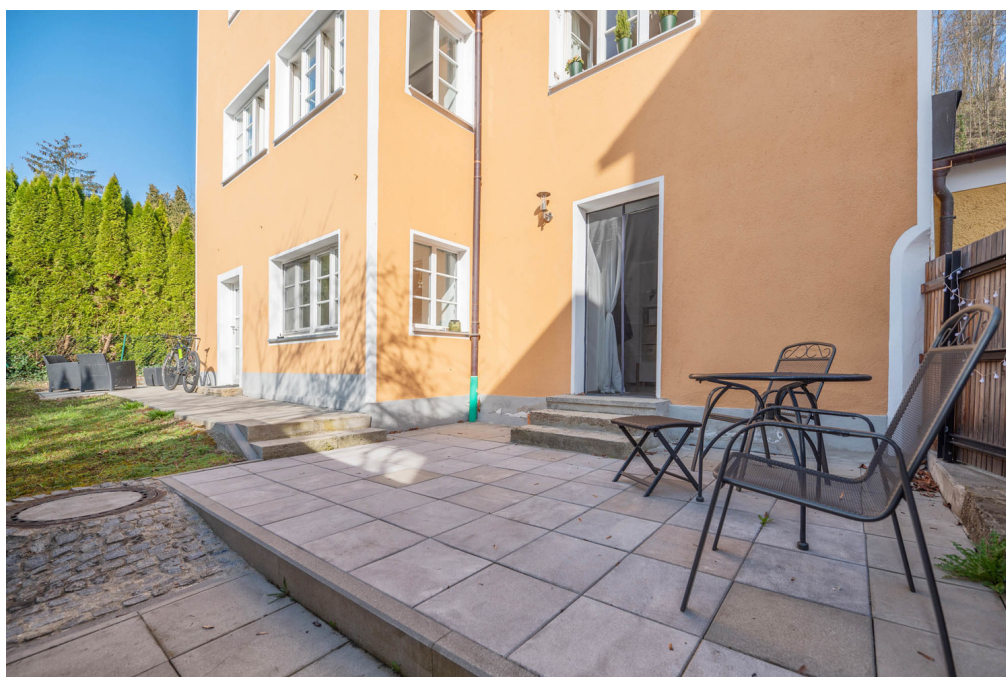
## Die Immobilie





Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Capital

MAKLER-KOMPASS

DEUTZ 10/2024

Top-Makler Passau

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: HZ Realist

IN TEST: 3.993 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)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

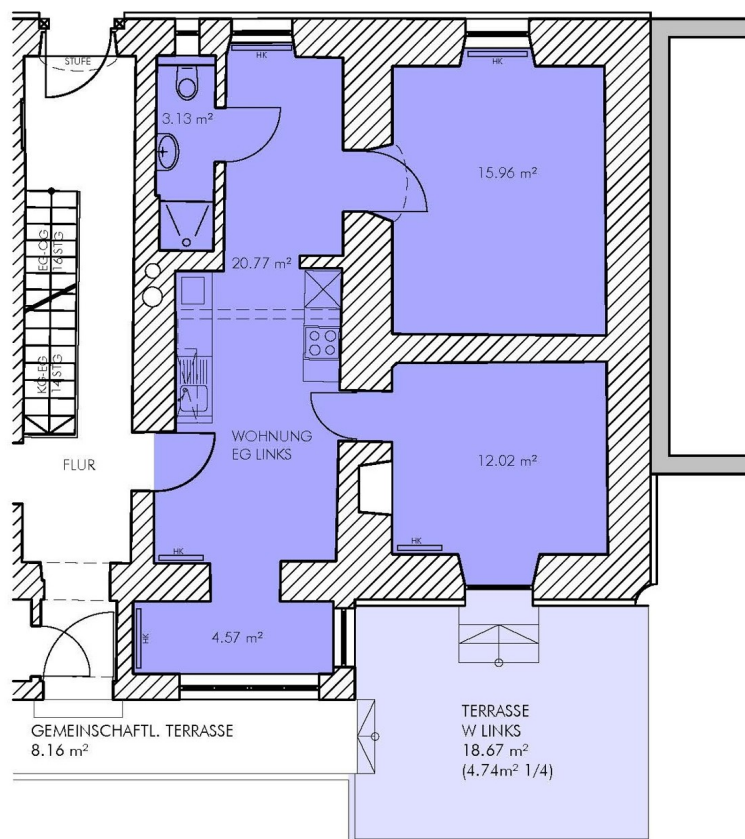
## Die Immobilie



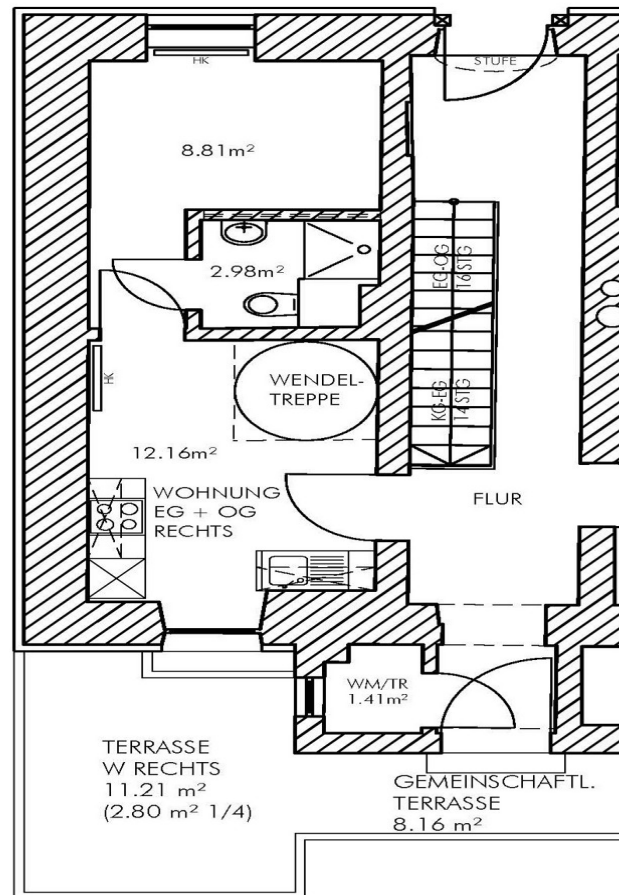


Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Grundrisse

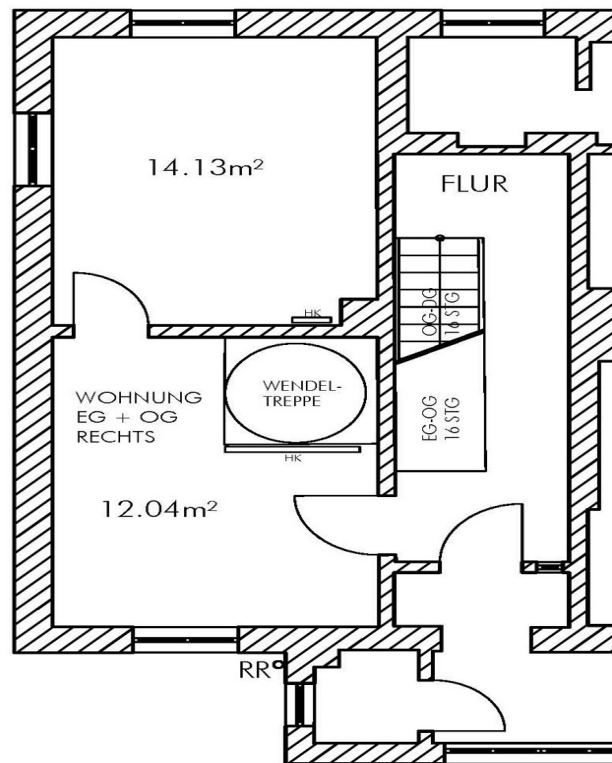


WOHNUNG EG  
LINKS  
(STAND AUGUST 2020)

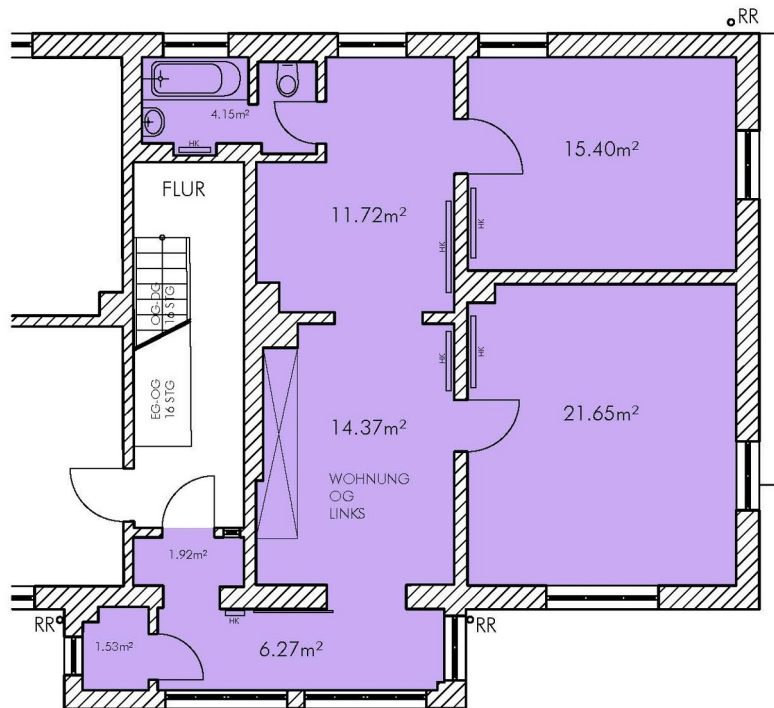


WOHNUNG EG  
RECHTS  
(STAND AUGUST 2020)

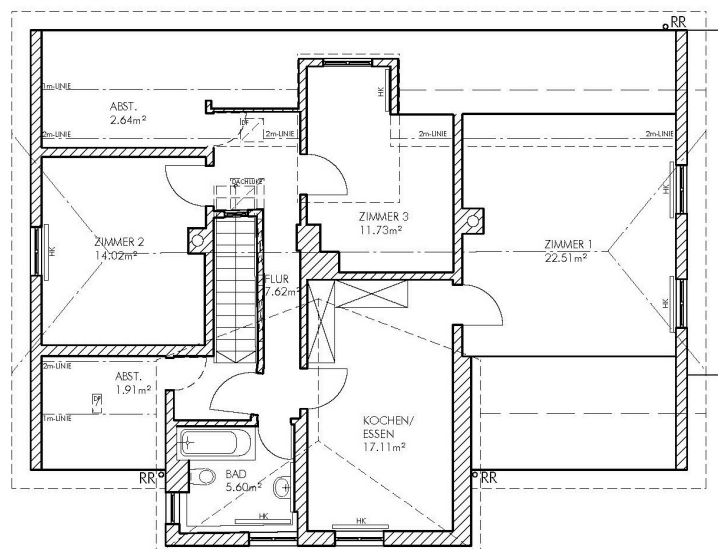




WOHNUNG OG  
RECHTS  
(STAND AUGUST 2020)



WOHNUNG OG  
LINKS  
(STAND AUGUST 2020)



GRUNDRISS DG - BESTAND



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Ein erster Eindruck

Hier können Sie Ihr Geld nachhaltig anlegen! Das vollvermietete 4-Parteien-Haus sowie die einzelnen Wohnungen wurde zwischen 2013 und heute komplett durchsaniert und renoviert. Eine Kostenaufstellung über eine Gesamt-Investition in diesem Zeitraum von über € 714.000 mit allen durchgeführten Maßnahmen ist vorhanden und kann selbstverständlich im Zuge eines Besichtigungstermines eingesehen werden. Die Immobilie verfügt über vier gut vermietete Wohnungen, die allesamt mit modernen Etagen-Gasthermen ausgestattet sind. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Etagen (EG, OG, DG) und einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von ca. 272,35m<sup>2</sup>: - Wohnung EG links, 61m<sup>2</sup> Wfl. - Wohnung EG/OG rechts (Maisonette) ca. 53m<sup>2</sup> Wfl. - Wohnung OG links, ca. 77m<sup>2</sup> - Wohnung DG ca. 81m<sup>2</sup> Wfl. Die Mietverträge sind allesamt unbefristet. Die monatliche Gesamtkaltniete beträgt € 2.780. Zur Ausstattung der Wohnungen gehören u.a. - Wohnung EG links: Böden neu 2024, Küche neu 2020, Bad neu 2019 - Wohnung EG/OG rechts: Boden unten neu 2020, Küche neu 2020, Bad neu 2019 - Wohnung OG links: Boden im Wintergarten neu 2024 - Wohnung DG: Küche neu 2023 Alle Küchen gehören dem Eigentümer. Kleiner Auszug der Sanierungsmaßnahmen des Gebäudes: - 2014/2015: neue Drainage - 2019: neue Gasthermen im EG, Einbau Rückstauklappe, Erneuerung Treppe, Terrassen neu, Bäder neu - 2023: Komplette Erneuerung des Daches, Fassadensanierung Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage und bequemer Laufnähe zum Schanzl.

Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Ausstattung und Details

### Investition/Sanierung:

- über € 714.000 investiert
- laufende Sanierungsmaßnahmen seit 2013 bis heute

### Wohnungsaufteilung:

- 4 Wohnungen, unbefristete Mietverträge
- Gesamtwohnfläche ca. 272,35 m<sup>2</sup>
- Aufteilung: EG ca. 61 m<sup>2</sup>, EG/OG rechts ca. 53 m<sup>2</sup> (Maisonette), OG links ca. 77 m<sup>2</sup>, DG ca. 81 m<sup>2</sup>

### Mieteinnahmen:

- Monatliche Gesamt-Kaltniete: € 2.780

### Ausstattung:

- Moderne Etagen-Gasthermen
- Neue Böden, Küchen und Bäder
- Küchen gehören dem Eigentümer

### Renovierungsdetails:

- Wohnung EG links: Böden (2024), Küche (2020), Bad (2019)
- Wohnung EG/OG rechts: Boden (2020), Küche (2020), Bad (2019)
- Wohnung OG links: Wintergartenboden neu (2024)
- Wohnung DG: Küche neu (2023)

### Gebäudetechnik & -instandhaltung:

- 2014/15: Neue Drainage
- 2019: Neue Gasthermen im EG, Rückstauklappe, Treppen-, Terrassen- und Bädererneuerung
- 2023: Komplette Dacherneuerung und Fassadensanierung

### Lage:

- attraktive Wohnlage in bequemer Laufnähe zum Schanzl

Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich linksseitig der Donau, im südlichen Teil von PA-Hacklberg, nahe der Innenstadt. Die Lage ist geradezu ideal für eine Anlage-Immobilie. Es wird Ihnen sicher nicht an Miet-Interessenten mangeln, falls es einmal zu einem Wechsel kommen sollte. Ihre Mieter müssen nur über die Schanzlbrücke und sind so in ein paar Minuten in der City. Das macht die Immobilie nicht nur für Sie interessant



Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 232.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 25166015 - 94036 Passau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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