

Passau

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

Número de propiedad: 25166015



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 272,35 m² • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 269 m²

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

De un vistazo

Número de propiedad	25166015	Precio de compra	798.000 EUR
Superficie habitable	ca. 272,35 m ²	Casa	Casa plurifamiliar
Habitaciones	14	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	4	Espacio utilizable	ca. 72 m ²
		Superficie alquilable	ca. 272 m ²
		Características	Terraza

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	26.10.2030	Demanda de energía final	232.20 kWh/m ² a
		Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



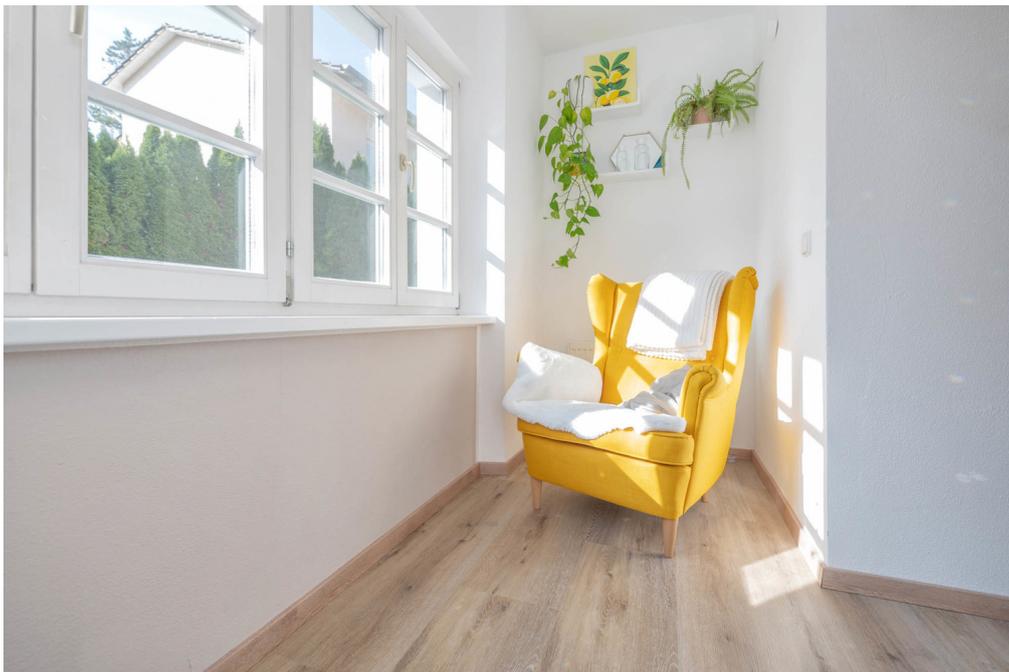
Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



VON POLL
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS
11.07.10.2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut
IN TEST: 3.004 Makler
GÜLTIG BIS: 09.10

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/passau

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



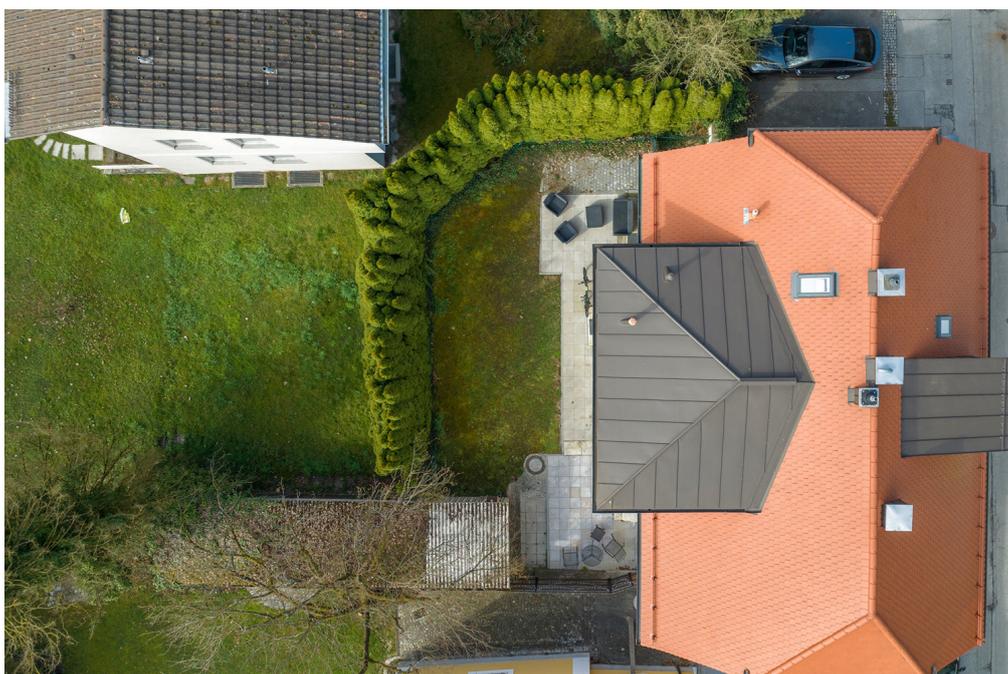
Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



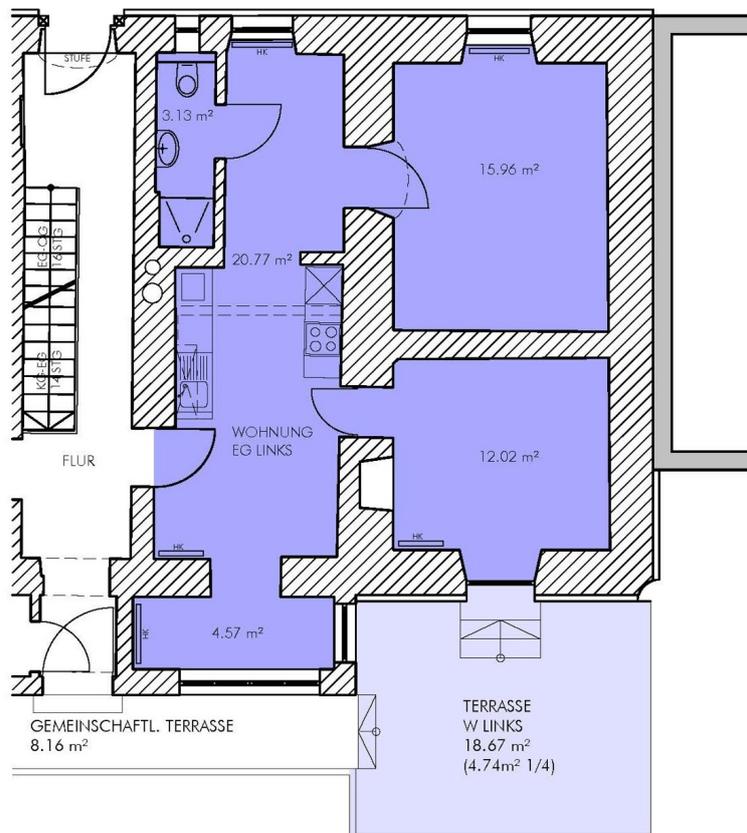
Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

La propiedad



Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

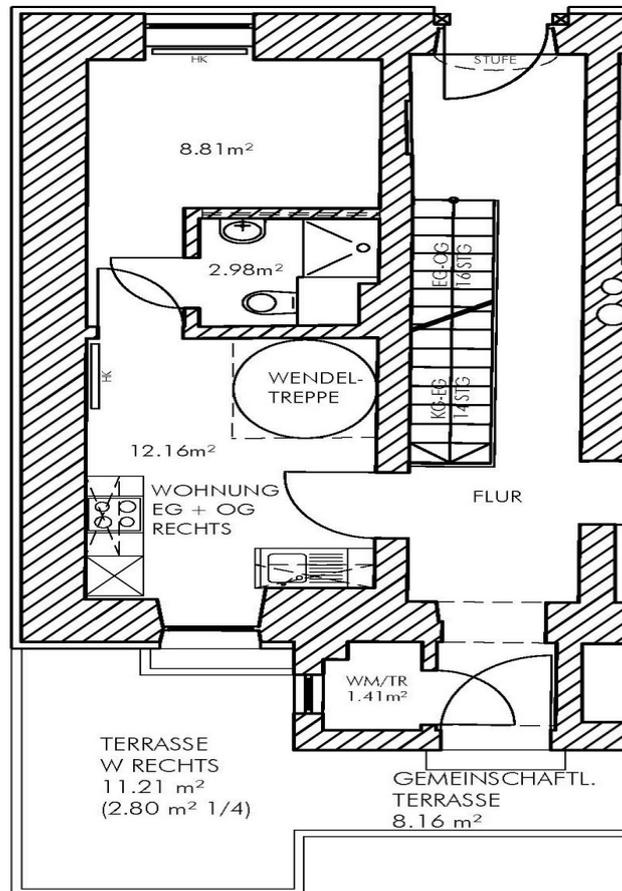
Planos de planta



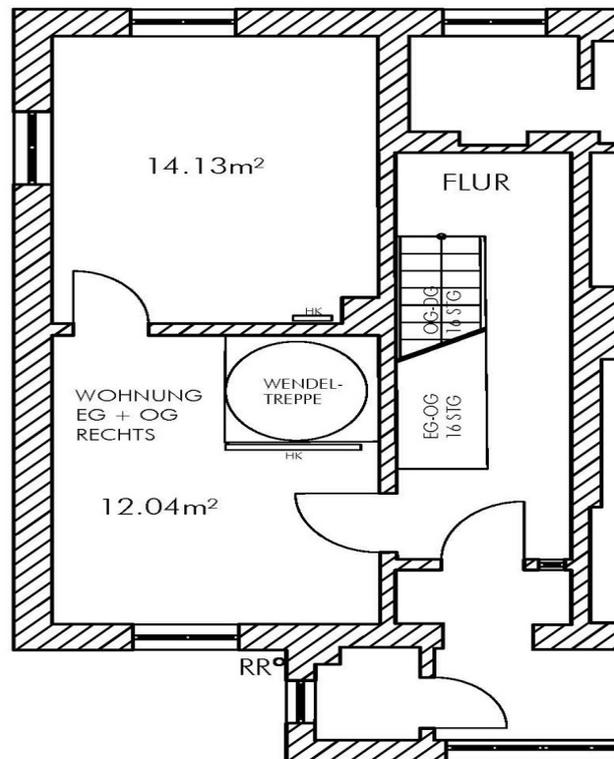
WOHNUNG EG

LINKS

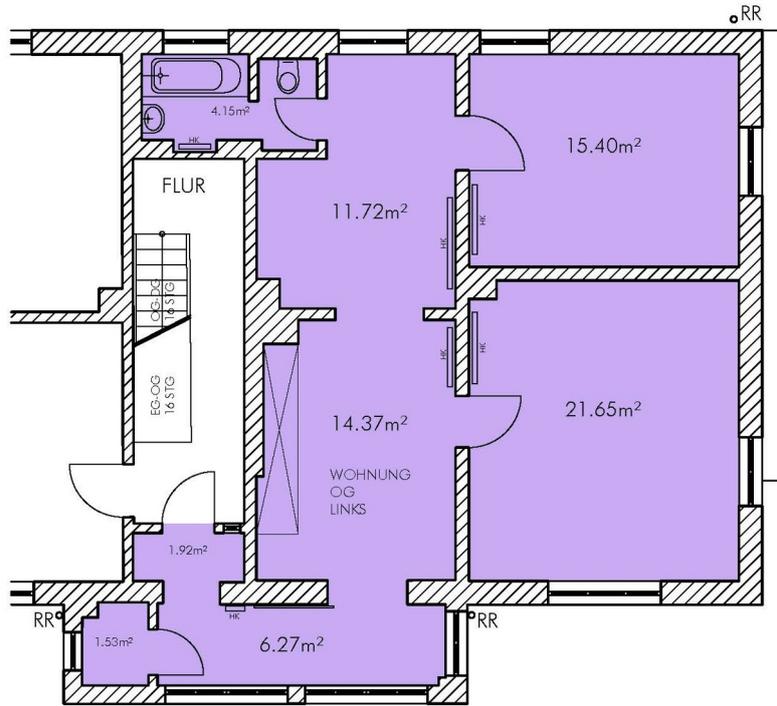
(STAND AUGUST 2020)



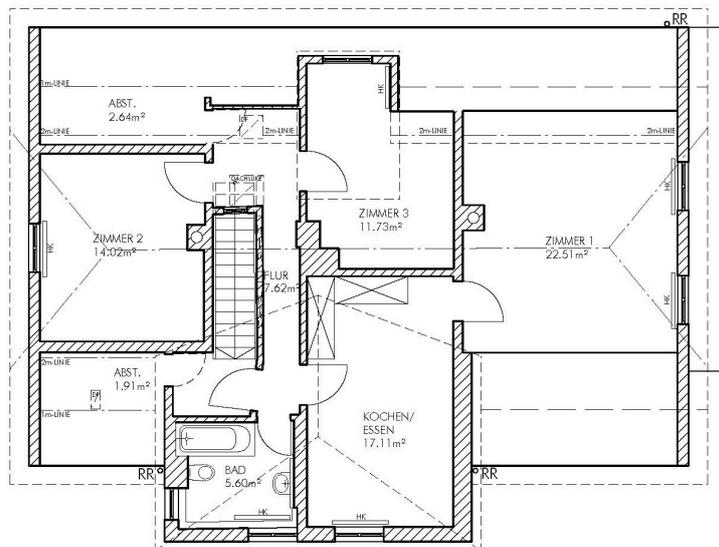
WOHNUNG EG
RECHTS
(STAND AUGUST 2020)



WOHNUNG OG
RECHTS
(STAND AUGUST 2020)



WOHNUNG OG
LINKS
(STAND AUGUST 2020)



GRUNDRISS DG - BESTAND



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

Una primera impresión

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. 272,35m²:

- Wohnung EG links, 61m² Wfl.
- Wohnung EG/OG rechts (Maisonette) ca. 53m² Wfl.
- Wohnung OG links, ca. 77m²
- Wohnung DG ca. 81m² Wfl.

Die Mietverträge sind allesamt unbefristet.

Die monatliche Gesamtkaltmiete 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.

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

Detalles de los servicios

Investition/Sanierung:

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

Wohnungsaufteilung:

- 4 Wohnungen, unbefristete Mietverträge
- Gesamtwohnfläche ca. 272,35 m²
- Aufteilung: EG ca. 61 m², EG/OG rechts ca. 53 m² (Maisonette), OG links ca. 77 m², DG ca. 81 m²

Mieteinnahmen:

- Monatliche Gesamt-Kaltmiete: € 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

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 232.20 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25166015 - 94036 Passau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com