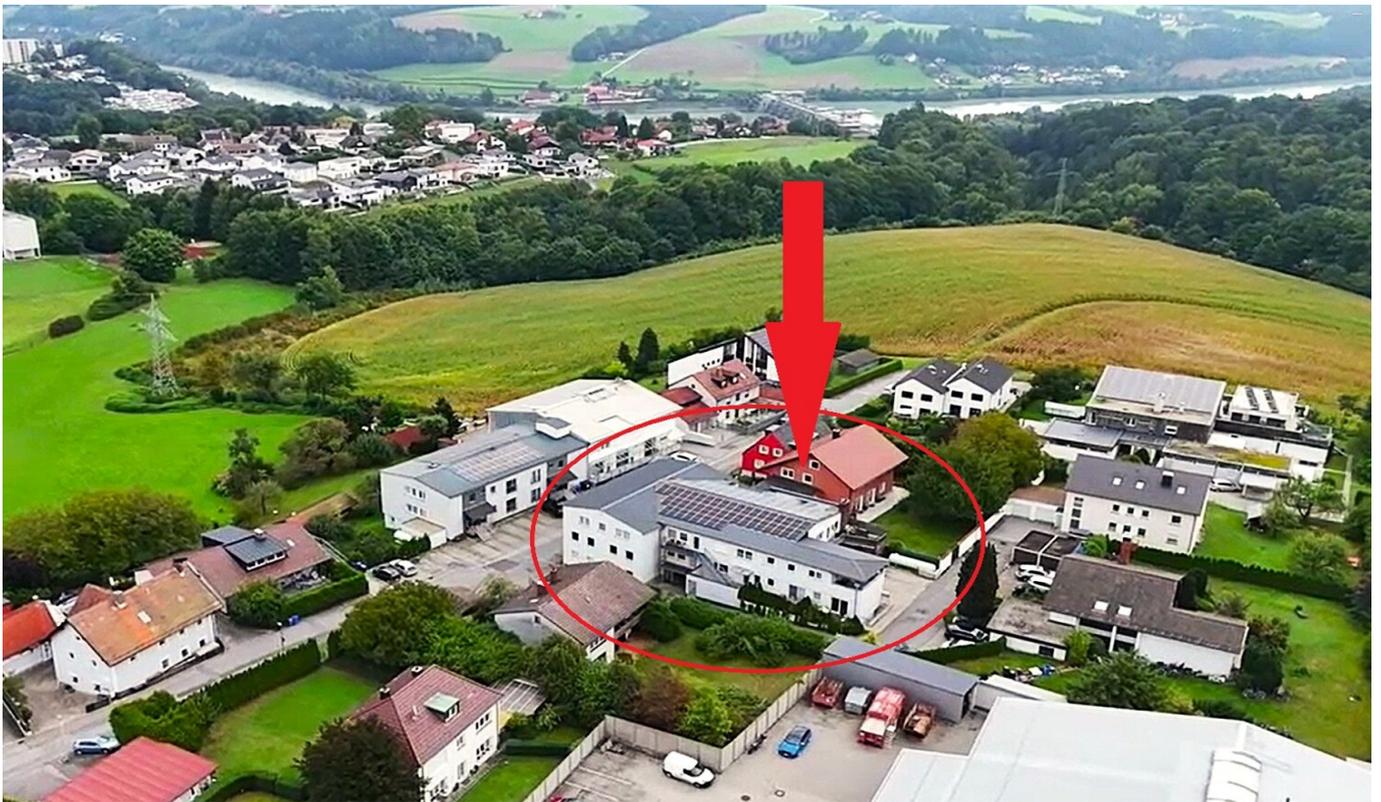


Passau / Haidenhof-Süd

# TOP-Investment in PA: Modernes 18-Parteienhaus mit innovativem Energiekonzept

CODE DU BIEN: 25166031



PRIX D'ACHAT: 2.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.085 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 989 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166031	Prix d'achat	2.950.000 EUR
Surface habitable	ca. 1.085 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Immeuble d'habitation
Année de construction	1960/2016	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisation / Rénovation	2016
		État de la propriété	Vidé
		Espace locatif	ca. 1085 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2035	Consommation finale d'énergie	57.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)





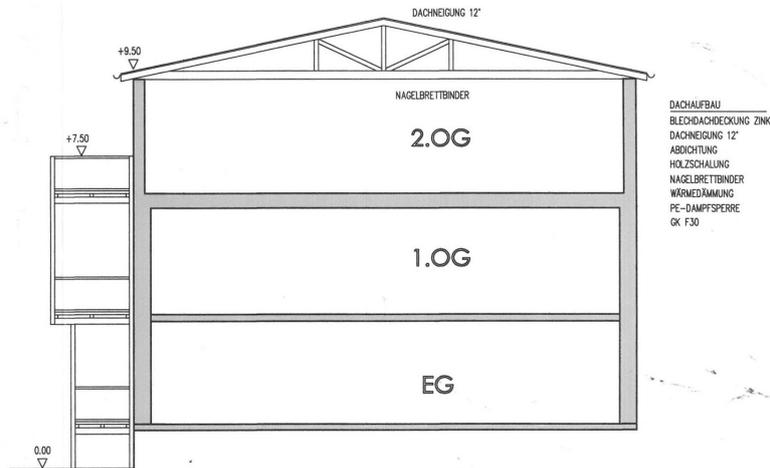


Südwestansicht

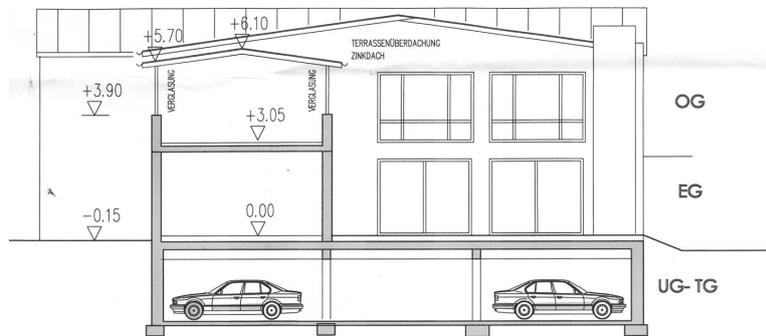


Nordwestansicht





Querschnitt



Schnitt

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Une première impression

Diese Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: eine solide, vollständig modernisierte Wohnimmobilie mit gesicherter Vermietung – und ein zukunftsweisendes Energiekonzept, das für nachhaltige Zusatzerträge sorgt. Für Investoren eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, ein renditestarkes Gesamtpaket mit langfristiger Wertsteigerung und hohem Potential zu erwerben.

### ZAHLEN / RENDITE / POTENTIAL

Seit 2017 wurden die Bestandsmieten – mit Ausnahme von Neuvermietungen – nicht mehr angepasst. Der aktuelle Durchschnittsmietpreis liegt hier bei nur € 8,95/m<sup>2</sup>. Laut IVD-Marktbericht (PNP, 08.09.2025) betragen die Neuvertragsmieten in Passau für Bestandsobjekte bereits € 11,40/m<sup>2</sup> – Tendenz steigend.

Legt man diesen Wert zugrunde, ergibt sich bei einer vermieteten Gesamtfläche von 1.085 m<sup>2</sup> eine potenzielle Jahresmieteinnahme von € 148.428, zuzüglich € 10.200 aus Stellplätzen sowie ca. € 15.000 aus Strom- und Energieverkauf.

Gesamtpotenzial: € 173.628 p.a.

Entspricht einer Rendite von 5,9 % bzw. einem Faktor von 17

### DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK:

- Mehrparteienhaus mit 18 Wohnungen
- Grundstücksfläche: 989 m<sup>2</sup>
- Zwei aneinanderliegende Gebäude (ehem. Lagerhaus, Stadtvilla), komplett umgebaut und modernisiert
- Wohnungsgrößen 28 – 100 m<sup>2</sup> zzgl. Balkone – ideale Mischung aus Single- und Familienwohnungen
- 4 Aufgänge, funktionale Aufteilung
- 2016–2017 umfassend kernsaniert (Dach, Fenster, Leitungen, Heizung, Böden etc.)
- Energieeffizienzklasse B – zukunftssicher und attraktiv für Mieter

### BESONDERHEITEN FÜR INVESTOREN:

- Vollvermietung seit Fertigstellung
- Jährliche Kaltmieteinnahmen: € 116.520
- Zusatzerträge aus Strom- und Wärmelieferung: ca. € 15.000 / Jahr
- Gesamteinnahmen 2024: € 131.520 / Jahr

Die innovative Kombination aus klassischer Vermietung und eigenem Strom-Contracting-System macht dieses Objekt einzigartig. Mieter profitieren von günstiger, nachhaltiger

Energie – der Eigentümer von planbaren Zusatzgewinnen.

ENERGIE UND TECHNIK (modern und zukunftssicher:

- Blockheizkraftwerke (BHKW) für Strom- & Wärmeerzeugung
  - 40 kWp Photovoltaikanlage (2023)
  - 20 kW Victron-Akkusystem mit Blackout-Sicherung
  - Autarke Energieversorgung für bis zu 3 Monate durch zusätzlichen Flüssiggastank
  - Fernablesung & Verbrauchsabrechnung über ISTA
  - Contracting-Firma für Strom & Wärme: jährlich 13.000 – 15.000 € Zusatzertrag
- ==> Dieses Energiekonzept reduziert Nebenkosten, schafft Wettbewerbsvorteile auf dem Mietmarkt und stärkt die Rendite.

WOHN- UND FREIFLÄCHEN:

- Neu angelegte Außenflächen, gepflastert & bepflanzt
- Balkonanlagen (8,6 m<sup>2</sup>) je Wohnung – hohe Wohnqualität
- 11 Tiefgaragenplätze
- 10 Außenstellplätze
- Zentrale, gut angebundene Lage in Passau

IHRE INVESTMENTCHANCE:

Mit diesem Objekt erwerben Sie nicht nur 18 moderne Wohneinheiten in einer dynamisch wachsenden Universitäts- und Grenzstadt, sondern auch ein durchdachtes Energiekonzept, das die Immobilie inflationssicher und krisenfest macht.

- + Hohe Mietnachfrage durch attraktive Wohnungsgrößen
- + Vollvermietung mit stabilen Mieteinnahmen
- + Nachhaltiges Energiekonzept mit Zusatzgewinnen
- + Langfristige Wertsteigerung durch Modernisierung & Lage

FAZIT:

Dieses Investment ist mehr als ein klassisches Mehrfamilienhaus: Es ist ein zukunftsorientiertes Wohn- & Energieprojekt, das stabile Cashflows mit innovativer Energiewirtschaft kombiniert. Eine Gelegenheit, wie sie in Passau nur selten auf den Markt kommt.

Jetzt investieren und von solider Wohnimmobilie plus Energieerträgen profitieren!

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Détails des commodités

- modernisierte Wohnanlage in Top-Zustand
- vermietete Wohnfläche: 1.085m<sup>2</sup> (vollvermietet)
- 11 TG-Stellplätze und 10 Außenstellplätze
- Komplett kernsaniert 2016–2017
- 18 Wohnungen, 28–100 m<sup>2</sup>
- 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)

**CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25166031 - 94032 Passau / Haidenhof-Süd

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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