Passau

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

CODICE OGGETTO: 25166015

PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 272,35 m^2 • **VANI:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 269 m^2

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

- 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: 25166015 - 94036 Passau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25166015
Superficie netta	ca. 272,35 m²
Vani	14
Bagni	4

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 72 m²
Superficie affittabile	ca. 272 m²
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.10.2030

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	232.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

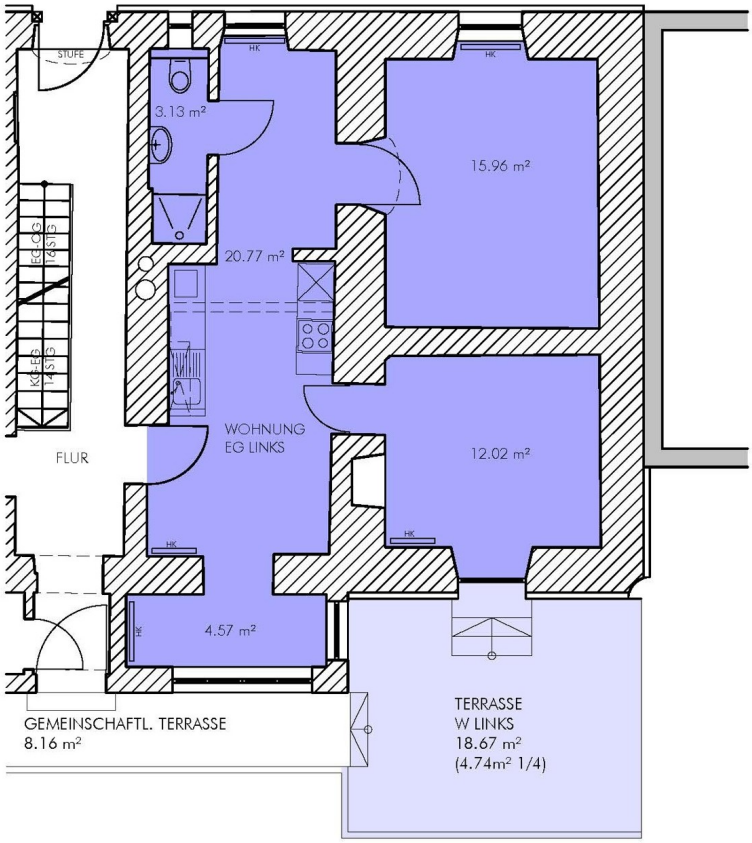
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

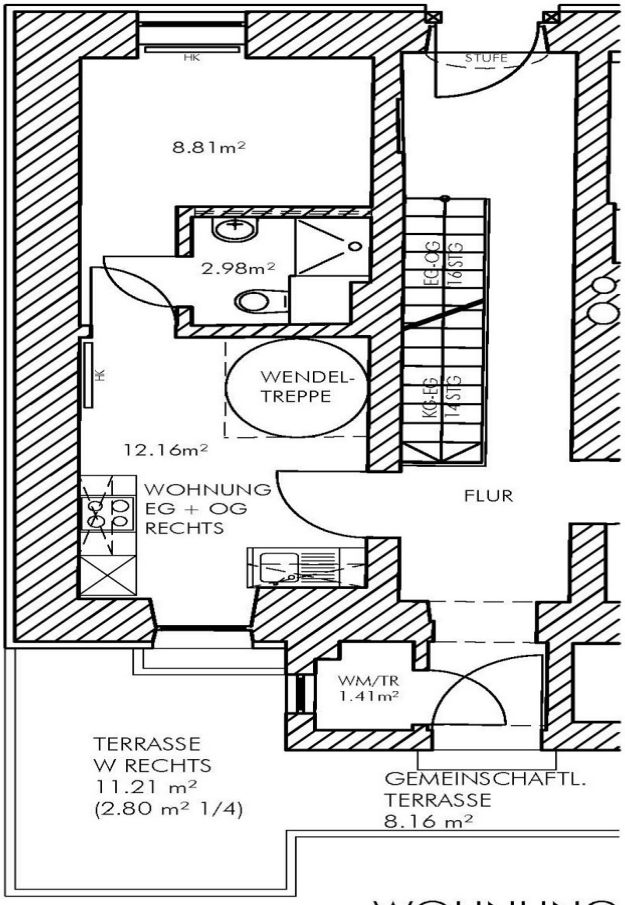
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

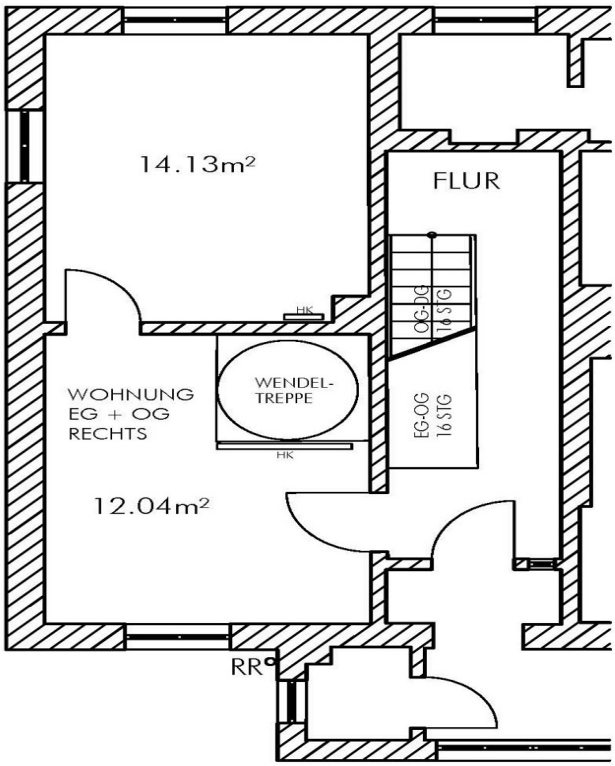
Planimetrie



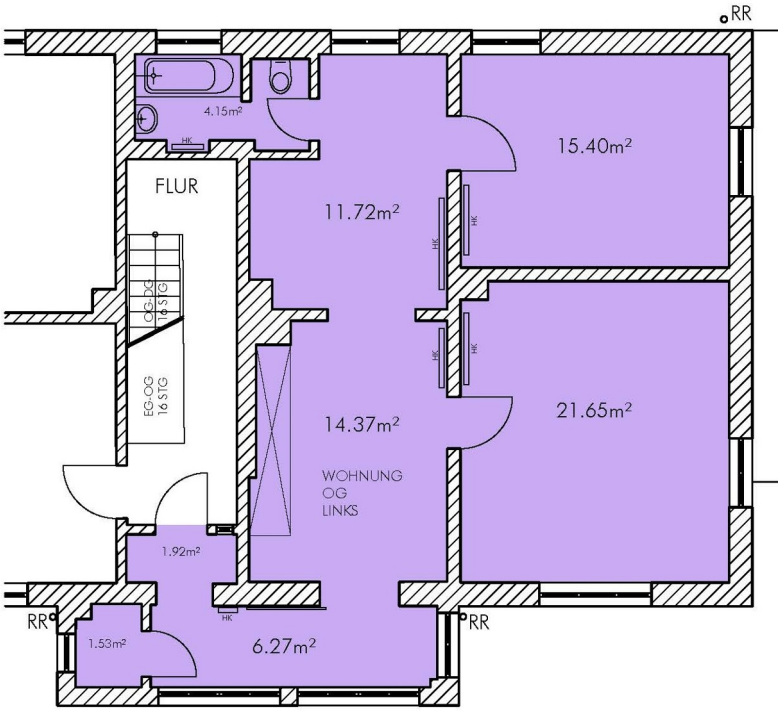
WOHNUNG EG
LINKS
(STAND AUGUST 2020)



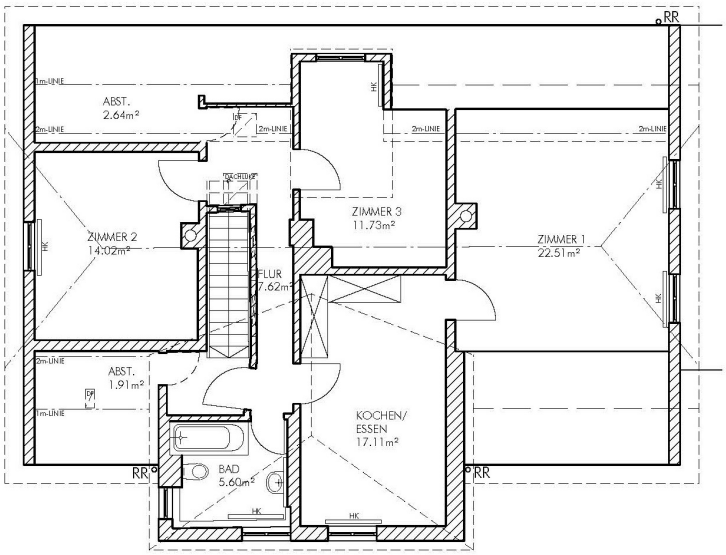
WOHNUNG EG
RECHTS
(STAND AUGUST 2020)



WOHNUNG OG
RECHTS
(STAND AUGUST 2020)



WOHNUNG OG
LINKS
(STAND AUGUST 2020)



GRUNDRISS DG - BESTAND

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: 25166015 - 94036 Passau

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25166015 - 94036 Passau

Partner di contatto

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

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com