

---

**Passau-Nähe Zentrum: Haus mit 9 Wohnungen, voll vermietet - 5,35 % Rendite**

---



---

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Nutzungsart:     | Wohnen           |
| Objektart:       | Haus             |
| Detail:          | Mehrfamilienhaus |
| Vermarktungsart: | Kauf             |
| Vermietet:       | Ja               |

---

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>    | <b>850.000,00 EUR</b>       |
| Wohnfläche:          | ca. 380,00 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche:          | ca. 20,00 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche:   | ca. 310,00 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:              | 13                          |
| Provision:           | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Baujahr:             | 1900                        |
| Zustand:             | Gepflegt                    |
| Zustand Ausstattung: | Gepflegt                    |
| Erschließung:        | vollerschlossen             |

---

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| Kennwert: | 107,14 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
|-----------|--------------------------------|

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Energieeffizienzklasse: | D |
|-------------------------|---|

|                            |                                    |                            |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| <b>Befeuerungsart:</b>     | Gas<br>Städtische Wasserversorgung | Städtische Stromversorgung |
| <b>Küche:</b>              | EBK                                |                            |
| <b>Stellplatz:</b>         | Freiplatz                          |                            |
| <b>Sanitär:</b>            | Dusche                             |                            |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>    | Terrasse                           |                            |
| <b>Kommunikation:</b>      | DSL                                |                            |
| <b>Zustand:</b>            | gepflegt                           |                            |
| <b>Möbliert:</b>           | teilweise möbliert                 |                            |
| <b>Böden:</b>              | Fliesen<br>Laminat                 | Kunststoff                 |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | vermietet                          |                            |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau unmittelbare Zentrumsnähe. Die Universität lässt sich mit dem Fahrrad in 5 Minuten erreichen. Bushaltestelle in Sichtweite. Gehentfernung zum Hauptbahnhof ebenfalls 5 Minuten.

### Beschreibung:

Investieren Sie Ihr Geld in Betongold. In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums steht ein Haus mit 9 Wohnungen zum Verkauf. Durch die totale Zentrumsnähe sind die potenziellen Mieter in erster Linie Studenten. Dieser Standort garantiert nachhaltige Vermietbarkeit, Wohnungen in Zentrumsnähe werden in der Zukunft immer gefragter. Das Haus hat zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss beherbergt vier Wohnungen, das 1.OG drei Wohnungen und das Dachgeschoss zwei Wohnungen. Ursprünglich wurde das Gebäude um 1900 errichtet (ohne Gewähr, das genaue Baujahr ist unbekannt). Im Jahre 1972 erfolgte ein Anbau. Das Haus wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt. Alle Wohnungen sind vermietet.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Haus mit 9 Wohnungen

Baujahr: um 1900 Anbau: 1972

Wohnfläche: ca. 380 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 20 m<sup>2</sup>

Mieteinnahme: ca. 40.500,- € p.a.

Wohnungen: 9

Etagen: EG OG - DG

Heizungsart: Gas-ZH

Endenergiebedarf: 107,14 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse: D

Grundstück: 310 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 850.000,- €

### Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Bodenbeläge: Laminat, PVC

### Etage / Whg.-Nr. / m<sup>2</sup> / Miete netto

EG / 1 / 26 / 260,- €

EG / 2 / 24 / 270,- €

EG / 3 / 27,5 / 300,- €

EG / 4 / 22 / 240,- €  
1.OG / 5 / 39 / 340,- €  
1.OG / 6 / 40,5 / 400,- €  
1.OG / 7 / 61 / 660,- €  
DG / 8 / 54 / 380,- €  
DG / 9 / 86 / 690,- €  
Einnahme aus Vermietung eines Briefkastens: 250,- €

Die Gesamtmieteinnahme netto beträgt ca. 45.480,- € p.a. 5,35 % Nettorendite.

**Grundstück:**

310 m².

**Stellplatz:**

Auf dem Grundstück gibt es Abstellmöglichkeit für einen PKW (bei nicht zu großen Fahrzeugen für zwei PKW hintereinander).

**Sonstige Angaben:**

**Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 107,14 kWh/(m²a)  
Energieträger: Erdgas H  
Baujahr Wohngebäude: 1900, 1983 Anbau  
Baujahr Wärmeerzeuger: 2005  
Energieeffizienzklasse: D

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 850.000,00 €**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

**Ansprechpartner**



**Günter Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 677 36 23  
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

---

## Weitere Bilder

---

