

Kapitalanlage in Passau-Haidenhof-Süd Zwei langfristig vermietete Büroeinheiten



Nutzungsart:	Gewerbe
Objektart:	Büro/Praxis
Detail:	Bürofläche
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	239.000,00 EUR
Nutzfläche:	ca. 185,00 m ²
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	119,90 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

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

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche Tageslichtbad	Fenster
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Teppich	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Die angebotenen Gewerbeeinheiten befinden sich im Passauer Stadtteil Haidenhof-Süd. Der Fuchsbauerweg liegt in einem gewachsenen Wohn- und Geschäftsumfeld und ist je nach Abschnitt als Anliegerstraße bzw. Zufahrtsweg ausgebildet.

Die Lage eignet sich insbesondere für gewerbliche Nutzungen, die von einem wohnortnahen Umfeld, guter Erreichbarkeit sowie vorhandenen Stellplätzen profitieren.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Durch die Nähe zur Neuburger Straße, zur Innstraße sowie zu weiteren innerstädtischen Verbindungsachsen besteht eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets Passau. Auch die Universität Passau, das Klinikum, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind gut erreichbar.

Beschreibung:

Die beiden Gewerbeeinheiten befinden sich in einem im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 185 m² und verteilt sich auf zwei Einheiten mit ca. 85 m² bzw. ca. 100 m².

Beide Einheiten sind langfristig vermietet und befinden sich in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt.

Vor den Einheiten stehen mehrere Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Gerade bei gewerblicher Nutzung stellen die vorhandenen Parkmöglichkeiten einen deutlichen Mehrwert für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten dar.

Ausstattung:

Gewerbeeinheit 1:

Die Einheit verfügt über ca. 85 m² Nutzfläche und teilt sich wie folgt auf:
Empfang, drei Einzelbüros, Teeküche sowie Mitarbeiter-WC.

Gewerbeeinheit 2:

Die Einheit verfügt über ca. 100 m² Nutzfläche und umfasst:
Empfang, vier Einzelbüros, Teeküche, Bad mit Dusche sowie Mitarbeiter-WC.

Die Gesamtnutzfläche beider Einheiten beträgt ca. 185 m².

Sonstige Angaben:

Die beiden Gewerbeeinheiten sind langfristig vermietet und derzeit nicht gekündigt.

Die monatlichen Mieteinnahmen stellen sich aktuell wie folgt dar:

Gewerbeeinheit 1:

650,00 € Nettokaltmiete zzgl. 130,00 € Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung = 780,00 € monatlich

Gewerbeeinheit 2:

650,00 € Nettokaltmiete zzgl. 150,00 € Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung = 800,00 € monatlich

Insgesamt ergibt sich somit eine monatliche Nettokaltmiete von 1.300,00 €. Einschließlich Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen beläuft sich die monatliche Gesamtmiete auf 1.580,00 €.

Das Hausgeld für die beiden Einheiten beträgt laut Hausverwaltung derzeit 537,00 € und 653,00 €, somit gesamt 1.190,00 €.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 betrug 104.733,36 €

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 119,9 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1972, Baujahr Anlagentechnik: 2003

Energieeffizienzklasse: D

Maklercourtage: 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

Kaufpreis: 239.000,00 €

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



Alexander Resch

Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171/ 348 22 14

eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



