Kapitalanlage in Passau-Haidenhof-Süd Zwei ebenerdige vermietete Büroeinheiten



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

Kaufpreis:	**184.900,00 EUR**
Nutzfläche:	ca. 185,00 m²
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	119,90 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D

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

Beschreibung

Lage:

Die angebotenen Gewerbeeinheiten befinden sich im Passauer Stadtteil Haidenhof-Süd, einem etablierten und gewachsenen Wohn- und Geschäftsumfeld. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit, ein solides Umfeld sowie eine wohnortnahe Versorgungsstruktur aus. Gerade für Kapitalanleger ist diese Lage interessant, da sie eine breite gewerbliche Nutzbarkeit ermöglicht. Ob Büro, Praxis, Dienstleistung oder sonstige gewerbliche Nutzung die Einheiten sprechen durch ihre Größe, Aufteilung und Erreichbarkeit unterschiedliche Nutzergruppen an. Dadurch ergibt sich eine gute Drittverwendungsfähigkeit, was die Immobilie auch langfristig attraktiv macht.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

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

Das direkte Umfeld bietet damit eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Besonders die Kombination aus gewerblicher Nutzfläche, guter Erreichbarkeit und vorhandenen Stellplätzen stellt für Mieter einen klaren Standortvorteil dar.

Beschreibung:

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

Beide Einheiten sind langfristig vermietet und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Für Kapitalanleger bietet sich dadurch die Möglichkeit, bereits vermietete Gewerbeimmobilien mit laufenden Mieteinnahmen zu erwerben, ohne unmittelbar eine Neuvermietung vornehmen zu müssen.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt. Dies unterstreicht den fortlaufenden Erhalt der Wohnanlage und ist insbesondere im Hinblick auf die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie positiv zu bewerten.

Vor den Einheiten stehen mehrere Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Gerade bei gewerblicher Nutzung sind Parkmöglichkeiten ein wesentlicher Faktor für Mieter, Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten. Die vorhandenen Stellplätze erhöhen damit die Attraktivität der Einheiten und stärken die Vermietbarkeit nachhaltig.

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 €. Die Anteile der nicht umlagefähigen Kosten beträgt 241,44 € und 285,79 €, somit gesamt 527,23 €.

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: 184.900,00 €

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



























