

Passau – Haidenhof Süd

# Attraktives 4-Parteien-Haus in Haidenhof Süd – Wertstabile Kapitalanlage mit Weitblick

Objektnummer: 25166027



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 347,71 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 623 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25166027                  |
| Wohnfläche   | ca. 347,71 m <sup>2</sup> |
| Baujahr      | 2002                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.390.000 EUR                                                             |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Vermietbare Fläche         | ca. 347 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 111.16 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002              |

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Die Immobilie



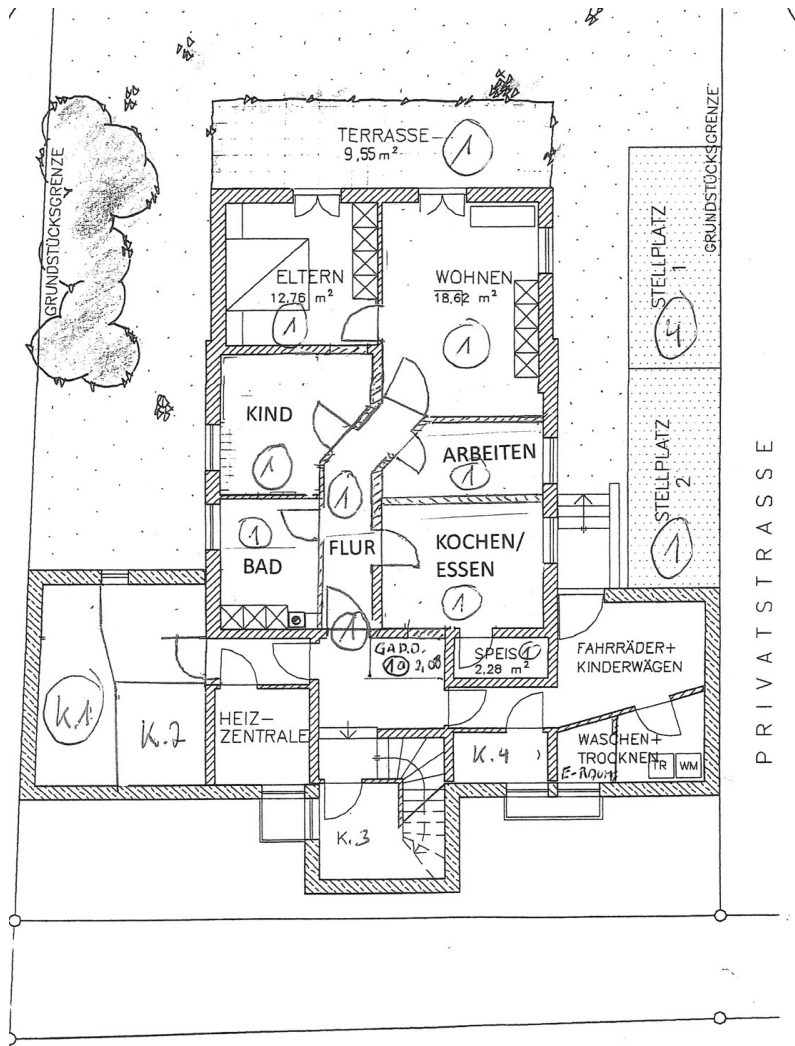
Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

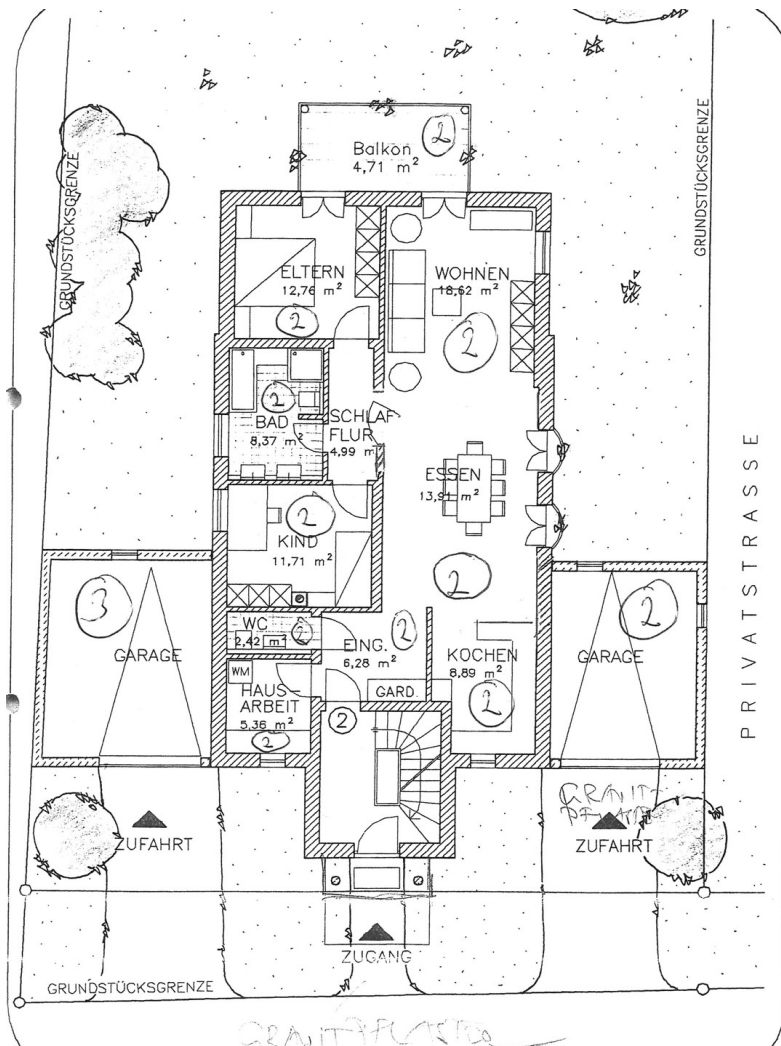
## Die Immobilie

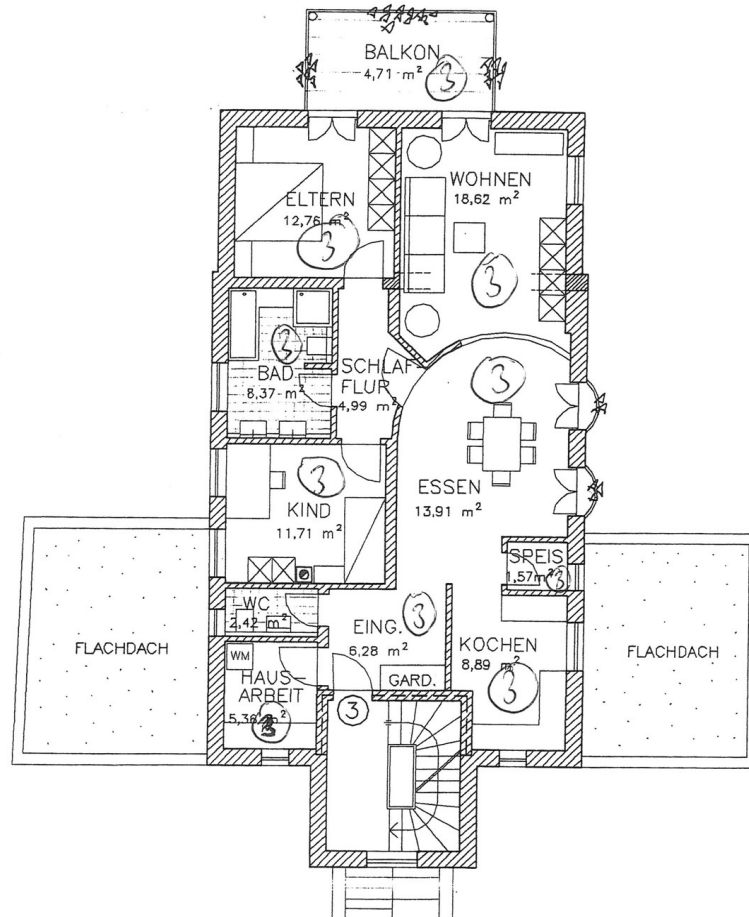


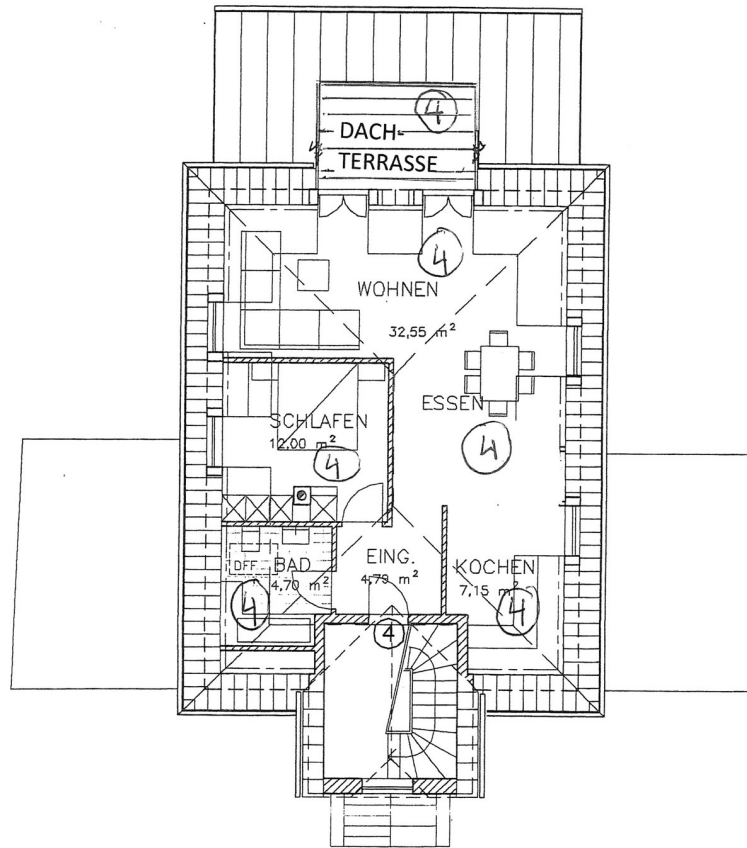
Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Ein erster Eindruck

In einer sehr angesagten Wohnlage Passaus – im begehrten Stadtteil Haidenhof Süd – präsentiert sich dieses architektonisch ansprechende 4-Parteien-Haus als renditestarke Investition mit langfristiger Perspektive.

Das 2002 errichtete Anwesen wurde regelmäßig modernisiert (zuletzt 2021) und überzeugt durch seine massive Ziegelbauweise, hochwertige Ausstattung sowie durchdachte Grundrissgestaltung. Auf einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 348?m<sup>2</sup> verteilen sich vier gepflegte Wohneinheiten – drei 3-Zimmer-Wohnungen mit Südbalkonen und eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit offenem Sichtdachstuhl und spektakulärem Blick von der Dachterrasse ins Inntal bis nach Österreich.

Die Wohnungen verfügen über hochwertige Parkettböden, moderne Tageslichtbäder (teilweise mit Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum), Einbauküchen, sowie großzügige Balkone, eine Dachterrasse und eine Garten-Terrasse - allesamt nach Süden ausgerichte. Ausgestattet sind Wohnungen mit Naturstein und Holz für ein stilvolles Wohnambiente. Einzelne Einheiten sind zudem mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein weiteres Highlight: Die 2 Einzelgaragen, 2 Außenstellplätze, separate Kellerabteile, ein Fahrradraum sowie ein gepflegtes Treppenhaus mit Granitbelag unterstreichen den durchdachten und gepflegten Charakter dieser Immobilie.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine moderne Gas-Zentralheizung. Separate Zähler pro Wohnung sind selbstverständlich vorhanden.

Die wichtigsten Details für Ihr Invest:

- voll- und nachhaltig vermietet
- sehr gutes Mieterklientel
- monatl. Kaltmiete insgesamt: €3.845
- Jahresmiete gesamt: €46140
- bei möglicher Erhöhung um 15%: Jahresmiete soll: €53.061
- Küchen sind Vermietereigentum
- kein Sanierungsstau

Fazit:

Dieses gepflegte, nahezu neuwertige Mehrparteienhaus überzeugt durch Lage, Qualität

und Nachhaltigkeit. Die solide Substanz, die hochwertige Ausstattung und das attraktive Mietpotenzial machen diese Immobilie zu einem wertbeständigen Investment in Passaus bevorzugter Wohnlage.

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Ausstattung und Details

- Top-Lage in Passau – Haidenhof Süd
- Nachhaltige Mieteinnahmen mit sehr gutem Mieterklientel
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Lage und Ausstattung
- Jahresmiete mittelfristig steigerbar um 15%
- Langfristige und solide Wertstabilität durch Lage und Qualität
- Kein Instandhaltungsstau
- Baujahr 2002, Modernisierung zuletzt 2021
- Massive Ziegelbauweise – langlebige Qualität
- Zentralheizung mit Erdgas
- Getrennte Zähler für jede Wohneinheit
- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Moderne Tageslichtbäder mit Dusche & Wanne
- Teilweise Fußbodenheizung
- Jede Wohnung mit vermieteter Einbauküche
- Ruhige, großzügige Balkone und (Dach)-terrassen in Südausrichtung
- Sichtdachstuhl im DG mit Blick ins Inntal
- Gepflegtes Treppenhaus mit Granitbelag
- Türsprechanlage und innenliegende Briefkastenanlage
- Zwei Einzelgaragen direkt am Haus, zwei Außenstellplätze
- Fahrradkeller im Untergeschoss
- Universität und Klinikum fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vor Ort
- Stadtbus-Haltestelle nur 50m entfernt
- City in 5 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Autobahnanschluss A3 – Passau Süd in wenigen Minuten

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Alles zum Standort

Haidenhof Süd: Urban, ruhig und bestens angebunden

Das angebotene 4-Parteien-Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Passaus – im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd. Besonders die Terrassen- und Balkonseite des Hauses besticht durch eine angenehme Ruhe und einen grünen Ausblick – und das trotz der zentrumsnahen Lage.

Die Umgebung vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität: Kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs treffen hier auf ein entspanntes, gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Universität Passau sowie das Klinikum liegen nur etwa 7 Gehminuten entfernt – ideal für Mieter aus dem akademischen oder medizinischen Umfeld. Auch das Schulzentrum St. Anton, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für eine entspannte Freizeitgestaltung laden der nahegelegene Neuburger Wald sowie das beliebte Badezentrum "peb" zum Erholen, Sporttreiben oder Entspannen ein – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur ca. 50 Meter vom Hauseingang entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – diese erreichen Sie mit dem Bus in etwa 5 Minuten, zu Fuß in rund 20 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Autobahnanschluss A3 – Passau Süd ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für optimale Verbindungen in Richtung Deggendorf, Linz und München.

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25166027 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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