Hauzenberg

Solide Kapital-Anlage: Umfassend saniertes Fünf-Parteien-Haus in zentraler Lage

Objektnummer: 25166016

KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 354 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 976 m^2

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

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

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25166016
Wohnfläche	ca. 354 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	698.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Vermietbare Fläche	ca. 354 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.06.2033

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	88.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/passau

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

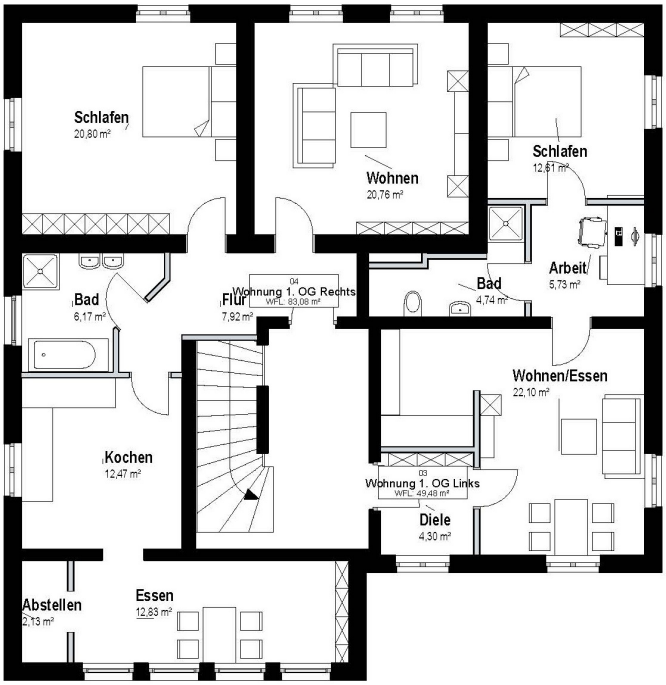
Die Immobilie

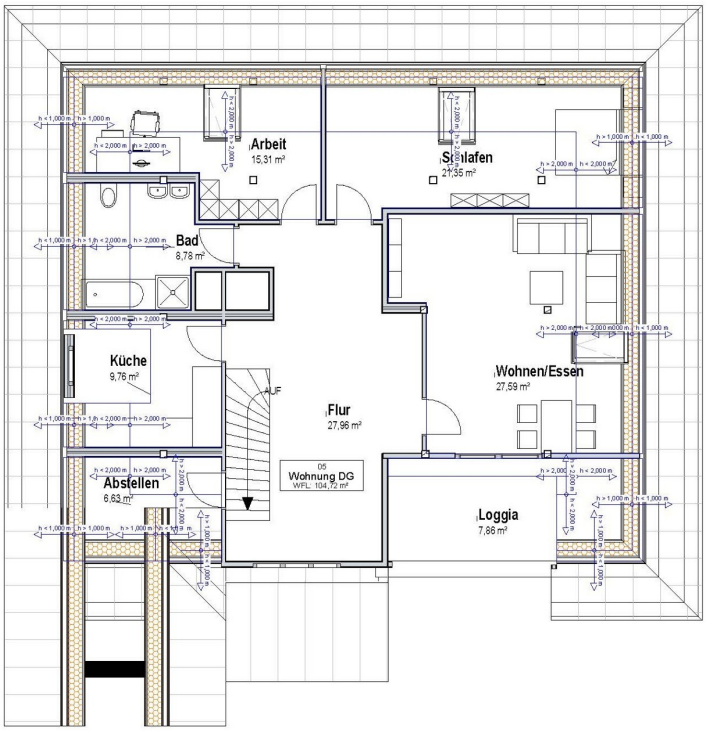
Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Grundrisse


Schlafen
20,80 m²
Wohnen
20,76 m²
Schlafen
12,61 m²
Arbeit
5,73 m²
Bad
6,17 m²
Flur
7,92 m²
04
Wohnung 1. OG Rechts
WFL: 83,08 m²
Bad
4,74 m²
Wohnen/Essen
22,10 m²
Kochen
12,47 m²
03
Wohnung 1. OG Links
WFL: 49,48 m²
Diele
4,30 m²
Abstellen
2,13 m²
Essen
12,83 m²



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: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Hauzenberg präsentiert sich dieses gepflegte, freistehende Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1910 als ideale Kapitalanlage. Auf einem großzügigen Grundstück von 976?m² befinden sich fünf gut vermietete Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 354?m². Die Liegenschaft überzeugt durch eine solide Mieterstruktur, kontinuierliche Instandhaltungen sowie eine effiziente Grundrissgestaltung.

IMMOBILIENDETAILS IM ÜBERBLICK:
- Grundstücksgröße: ca. 976?m²
- Baujahr: ca. 1910
- Anzahl Einheiten: 5 voll vermietete Wohneinheiten
- Vermietbare Fläche: ca. 354?m²
- Jährliche Ist-Mieteinnahmen (kalt): 34.860?€ inkl. Stellplätze
- Durchschnittlicher Mietpreis (kalt): ca. 7,73?€/m²
- Stellplätze: 2 Garagen, 1 Carport und 1 Außenstellplatz
- Gasheizung aus 2000

SANIERUNGSMAßNAHMEN UND AUSSTATTUNG:
In den letzten Jahren wurden gezielte Modernisierungen vorgenommen, die für eine nachhaltige Werterhaltung und geringe Instandhaltungsrisiken sprechen.

- EG links (Wfl. ca. 62m²): 2021 vollständig renoviert (inkl. Böden, Wände, Decken und Bad), Bad aktuell nochmals in Sanierung
- EG rechts: Wfl. ca. 54m²): komplette Renovierung inkl. neuem Bad im Jahr 2023
- 1. OG (ca. 83m² und 49m²): Grundrissneuaufteilung und komplette Sanierung beider Einheiten in 2022/2023
- DG (Wfl. ca. 105m²): gepflegter Zustand mit charmantem Bodenmix aus Holz und Laminat

Die Wohnungen sind zum größten Teil mit Mietereigentumsküchen ausgestattet – ein Vorteil für Investoren, da so langfristige Mietverhältnisse begünstigt werden.

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Ausstattung und Details

- 5 vermietete Wohneinheiten mit stabiler Mieterstruktur
- ca. 354?m² vermietbare Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 976?m²
- jährliche Kaltmiete von 34.860€ inkl. Stellplätze (steigerbar)
- durchschnittliche Kaltmiete: 7,73?€/m²
- Energieeffizienz: Verbrauch 88,3?kWh/(m²·a), Klasse C, Gas
- umfassende Sanierungen zwischen 2021 und 2023
- vollständig modernisierte Einheiten im EG und 1. OG
- zwei Garagen, 1 Carport und 1 Außenstellplatz vorhanden
- zum größten Teil Mietereigentumsküchen
– geringe Instandhaltungskosten
- alte Baugenehmigung für Außentreppe vorhanden
- Photovoltaik-Option zur Stromkostenoptimierung denkbar
- WEG-Teilung als strategisches Verkaufspotenzial
- solide Bruttorendite von aktuell ca. 5%
- gute Mieterhöhungsoption bei Neuvermietung

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und zwar 500 Meter vom Marktplatz von Hauzenberg, dem Luftkurort im niederbayerischen Landkreis Passau.

In nur 200 Meter Entfernung befindet sich die Bushaltestelle "Post" mit den Verbindungslinien 6102, 6103, 6170 und 7599.

Der Standort überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken, Restaurants sowie Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Dank der verkehrsgünstigen Anbindung über die Staatsstraße 2132 sowie die nahegelegene B12 ist die Universitätsstadt Passau in etwa 20 Autominuten erreichbar.

Die Nähe zur Natur und dem Bayerischen Wald bietet zudem einen hohen Freizeitwert – Wandern, Radfahren oder Ausflüge zum Rannasee sind nur einige der Möglichkeiten, die sich in unmittelbarer Umgebung bieten.

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 88.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25166016 - 94051 Hauzenberg

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com