
**PASSAU-Fußgängerzone: Solide Kapitalanlage Wohn-/und Geschäftshaus, 2
Gewerbeflächen, 7 Wohnungen**



Nutzungsart:	Anlage
Objektart:	Zinshaus Renditeobjekt
Detail:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	1.490.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 242,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 156,00 m ²
Zimmer:	11
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche	Wanne
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	Kein Energiepass erforderlich
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Bester Vermietungsstandort! Zentral in der Passauer Fußgängerzone. Dieser Standort bietet Ihnen für die Zukunft einen kontinuierlichen Wertzuwachs und hohes Mietsteigerungspotential.

Beschreibung:

Absolute Kaufgelegenheit! Dieser Standort garantiert Ihnen:

- Beste Vermietbarkeit
- Hohe Wertstabilität und Wertzuwachs
- Kontinuierliches Mietsteigerungspotential

Immobilien in diesen Lagen werden selten bis nie verkauft. Das ist Ihre Gelegenheit. Zum Verkauf steht dieses historische Wohn-/Geschäftshaus mitten in der Fußgängerzone, im Erdgeschoss befinden sich 2 Läden, welche seit vielen Jahren an gute Dauermieter vermietet sind. In den Etagen 1, 2 und Dachgeschoss sind insgesamt 7 Wohneinheiten untergebracht. Die Vermietung der einzelnen Einheiten ist natürlich- aufgrund dieser Topp-Lage ein Selbstläufer und bietet praktisch bei jeder Weitervermietung Mietsteigerungspotential. In den letzten Jahren wurden nicht nur laufend Instandhaltungen durchgeführt, sondern auch ständig Erneuerungs-/und Verbesserungsmaßnahmen. Hier die wesentlichen Punkte wie folgt:

- 1996: Generalsanierung inkl. neues Dach in Kupfer
- 2014: Kernsanierung der beiden Läden, inkl. Mauertrockenlegung durch Feuchtigkeitssperren mittels Injektionsverfahren des kompletten Mauerwerks und Außendrainagen; beide Läden wurden mit hochwertigen Sanierputz versehen. Die Wände wurden mit der Hand verputzt, um eine hohe Atmungsaktivität und Feuchtigkeitsregulierung zu gewährleisten. Die elektrischen Leitungen, die Wasser-/und Heizungsrohre, wurden hier ebenfalls komplett erneuert. Der Farbanstrich wurde in Kalkfarbe ausgeführt.
- 2019: Kernsanierung Wohnung Nr. 1 a im 1 OG für ca. 35.000,- Euro. Die komplette Hier wurde die komplette Elektrik erneuert und die Zimmer mit Netzwerkanschlüssen versehen.
- Sanierung Treppenhaus und Flur für ca. 20.000,- Euro
- Einbau einer zentralen Schließanlage
- 2021: Einbau neue Gas-/Brennwertheizgerät inkl. Kamin
- Alle Fenster im Dachgeschoss getauscht

Sonstiges: Laufende Renovierungen der Wohnungen inkl. neue Vinylböden, Erneuerung der Küchen, regelmäßiges Streichen der denkmalgeschützten Fenster zur Straßenseite;

Die Wohnungen 1a und 1b im 1. OG, sowie die Wohnungen 3a und 3b im 2. OG, sind aktuell jeweils auf eine 2,5 Zimmer Wohnung zusammengelegt. Hier ist der gemeinschaftliche Flur zu den Wohnungen hinzugenommen worden.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Wohn-/und Geschäftshaus, Fußgängerzone

Baujahr: ursprünglich 17. Jahrhundert laufend modernisiert

Wohnfläche: ca. 242 m²

Nutzfläche: ca. 85 m² (Läden)

Etagen: EG, OG 1, OG 2, DG

Heizungsart: Gas-Zentral

Endenergiekennwert: Einzelbaudenkmal, kein Energieausweis erforderlich

Grundstück: 156 m²

Kaufpreis: 1.490.000.- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: Massiv
- Fenster: überwiegend Holz, 2021: alle Fenster im Dachgeschoss getauscht
- Heizung: Gas-Zentralheizung, im Jahre 2021 Einbau neue Gas-Brennwertheizung inkl. Kamin
- Innentüren: weiße Furnierholztüren
- Geschosstreppen: Holz
- Bodenbeläge: Vinyl

Grundstück:

156 m². Das Gebäude verfügt über einen Innenhof und eine Terrasse. Es lasten Geh- und Leitungsrechte für Nachbarn auf dem Grundstück.

Sonstige Angaben:

Das Objekt in der Einzelbaudenkmaliste der Stadt Passau als Einzeldenkmal geführt. Es besteht eine Gebäudeversicherung inkl. Elementarschäden.

Mieteinnahmen:

Laden links, EG:

Ladenraum mit Schaufenster, WC am Gang | 404.800,00 | 01.07.2018

Laden rechts, EG:

Ladenraum mit Schaufenster, WC am Gang | 45m² | 4.800,00 € | 01.08.2021

Wohnung 1a + 1b, 1. OG:

2 Zimmer, 2 Bäder, 2 x Kochnische, 2 x Dusche/WC | 73,5m² | 13.057,56 € | 01.07.2024

Wohnung 2, 1.OG:

1 Zimmer, Kochnische, Dusche/WC | 22 m² | 3.931,56 € | 01.09.2023

Wohnung 3a, 2.OG:

1 Zimmer, Kochnische, Dusche/WC | 48,5 m² | 7.440,00 € | 01.09.2025

Wohnung 3b, 2. OG:

1 Zimmer, Kochnische, Dusche/WC | 20 m² | 3.682,68 € | 15.02.2022

Wohnung 4, 2. OG:

1 Zimmer, Kochnische, Dusche/WC | 20 m² | 3.978,00 € | 01.11.2024

Wohnung 5, DG:

3 Zimmer, Kochnische, Dusche/WC | 58,5 m² | 8.028,72 € | 01.09.2024

GESAMT 327,5 m² | 49.718,52 € p. A.

Energiekennwerte:

Einzelbaudenkmal lt. Gesetz kein Energieausweis erforderlich.

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

Verkaufspreis: 1.490.000,00 €

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

