

---

## Neuburg am Inn: 4-Parteienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotential bei Passau

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>950.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 302,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 150,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1720,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	14
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt

---

Kennwert:	90,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Nein

---

---

Energieeffizienzklasse: C

**Befeuerungsart:** Öl

---

**Küche:** EBK

---

**Stellplatz:** Freiplatz

---

**Sanitär:** Gäste-WC

---

**Balkon/Terrasse:** Balkon Terrasse

---

**Sonstiges/Wohnen:** Wasch- Trockenraum

---

**Böden:** Fliesen Laminat

---

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in Neuburg am Inn im direkten Einzugsgebiet der Stadt Passau.

### Standortvorteile:

Hohe Wohnqualität durch naturnahe Umgebung  
Gute Anbindung an Passau (Arbeitsmarkt, Infrastruktur, Universität)  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten im Umfeld  
Attraktiver Standort für Pendler  
Grenznähe zu Österreich

Die Kombination aus ruhiger Lage und wirtschaftlicher Anbindung sorgt für eine konstant stabile Mietnachfrage.

### Beschreibung:

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus stellt eine langfristig stabile Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial dar. Die Kombination aus solider Bausubstanz, durchdachter Aufteilung und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück macht das Objekt besonders attraktiv für strategisch denkende Investoren.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung im Jahr 2003 wurde das Gebäude technisch und optisch modernisiert. Dadurch befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand ohne akutem Instandhaltungstau.

Die Wohnungsgrößen zwischen ca. 70 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> entsprechen exakt der aktuellen Marktnachfrage und sprechen eine breite Mieterzielgruppe an von Paaren bis hin zu Familien. Dies gewährleistet eine nachhaltig stabile Vermietbarkeit.

### Highlights der Immobilie:

vollständig saniert im Jahr 2003  
Attraktive Wohnungsgrößen und Grundrisse  
3 Balkone und 1 Terrasse  
Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial  
Gute Vermietbarkeit durch gefragte Wohnungszuschnitte  
Ruhige Lage mit Nähe zu Passau  
Vollunterkellert mit praktischen Nutzflächen

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Wohneinheiten: 4  
Wohnfläche gesamt: ca. 302 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 1.720 m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 5 (Erweiterung möglich)

### Wohnungsaufteilung:

2 4-Zimmer-Wohnungen à ca. 80,65 m<sup>2</sup> (jeweils mit Balkon)  
2 3-Zimmer-Wohnungen à ca. 70,46 m<sup>2</sup> (Terrasse/Balkon)

Kaufpreis: 950.000,00 €

### INVESTMENT-HIGHLIGHTS

## Exposé - Objekt-Nr.: H10425

Solide Kapitalanlage mit stabil vermieteten Einheiten  
Großzügiges Grundstück mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial  
Nachhaltig gefragte Wohnungsgrößen (34 Zimmer)  
Jede Einheit mit Balkon oder Terrasse  
Ruhige Wohnlage mit Nähe zur Stadt Passau  
Kein akuter Sanierungsstau durch umfassende Modernisierung  
Erweiterung von Stellplätzen oder weitere Nutzungsmöglichkeiten denkbar

### **Investment-Überblick:**

Die Immobilie generiert aktuell stabile Mieteinnahmen durch langjährige Mietverhältnisse.

Monatliche Nettokaltmiete: ca. 1.880,41 €

Jahresnettokaltmiete: ca. 22.564,92 €

### **Ausstattung:**

Massive Bauweise mit vier abgeschlossenen Einheiten  
Umfassende Sanierung (2003)  
Dach vollständig erneuert  
Vollwärmeschutz (verbesserte Energieeffizienz)  
Kunststofffenster mit Rollläden  
Erneuerte Wohnungstüren  
Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen  
Vollunterkellerung

### **Kellergeschoss:**

Separate Kellerabteile je Einheit  
Gemeinschaftswaschküche  
Zusätzliche Nutzflächen

### **Außenbereich:**

Großzügige Grünflächen  
5 Stellplätze vorhanden  
Erweiterung der Stellplätze möglich

### **Raumaufteilung:**

3 Zimmer Wohnungen:

Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer, Küche.  
Eine 3 Zimmer Wohnung verfügt über einen Balkon. Die andere über eine Terrasse

4 Zimmer Wohnungen:

Flur, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Gästezimmer/Büro, Wohnzimmer, Balkon

### **Grundstück:**

Mit ca. 1.720 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück ein außergewöhnliches Potenzial, das über eine reine Bestandsimmobilie hinausgeht.

Denkbare Optionen (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung):

Erweiterung der bestehenden Bebauung

## Exposé - Objekt-Nr.: H10425

Zusätzliche Stellplatzflächen  
Optimierung der Grundstücksnutzung

Dieses Entwicklungspotenzial stellt einen wesentlichen Mehrwert für Investoren dar und eröffnet zusätzliche Renditechancen.

### **Sonstige Angaben:**

Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer wertstabilen Investition mit Entwicklungsperspektive sind. Die Kombination aus solider Substanz, durchgeführter Sanierung, attraktiven Wohnungsgrößen und großzügigem Grundstück macht dieses Objekt besonders interessant.

### **Mieteinnahmen**

Die Wohnungen sind zuverlässig an langjährige Mieter vermietet und generieren stabile Einnahmen:

#### 3-Zimmer-Wohnungen:

475,00 € netto + 225,00 € NK = 700,00 € brutto

442,90 € netto + 207,10 € NK = 650,00 € brutto

#### 4-Zimmer-Wohnungen:

462,51 € netto + 154,38 € NK = 616,80 € brutto

500,00 € netto + 270,00 € NK = 770,00 € brutto

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 90,7 kWh/(m²a)

Energieträger: Öl

Baujahr Wohngebäude: 1970

Baujahr Wärmeerzeuger: 2003

Energieeffizienzklasse: C

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

Verkaufspreis: 950.000,00 €

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

---



**Patrick Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0160 / 183 18 48

eMail: [patrick.resch@immobilien-resch.de](mailto:patrick.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---



