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



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 302,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 150,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1720,00 m ²
Zimmer:	14
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt

Kennwert:	90,70 kWh/(m ² *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 m² und 80 m² 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 m²
Nutzfläche: ca. 150 m²
Grundstück: ca. 1.720 m²
Stellplätze: 5 (Erweiterung möglich)

Wohnungsaufteilung:

2 4-Zimmer-Wohnungen à ca. 80,65 m² (jeweils mit Balkon)
2 3-Zimmer-Wohnungen à ca. 70,46 m² (Terrasse/Balkon)

Kaufpreis: Auf Anfrage

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

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 m² 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: Auf Anfrage

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

Weitere Bilder



