Fürstenstein

Hochwertige 5-Zi.-DG-Wohnung - Wohnen und gleichzeitig Vermögen aufbauen

Objektnummer: 26166017



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144.97 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

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

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26166017
Wohnfläche	ca. 144.97 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.06.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	47.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

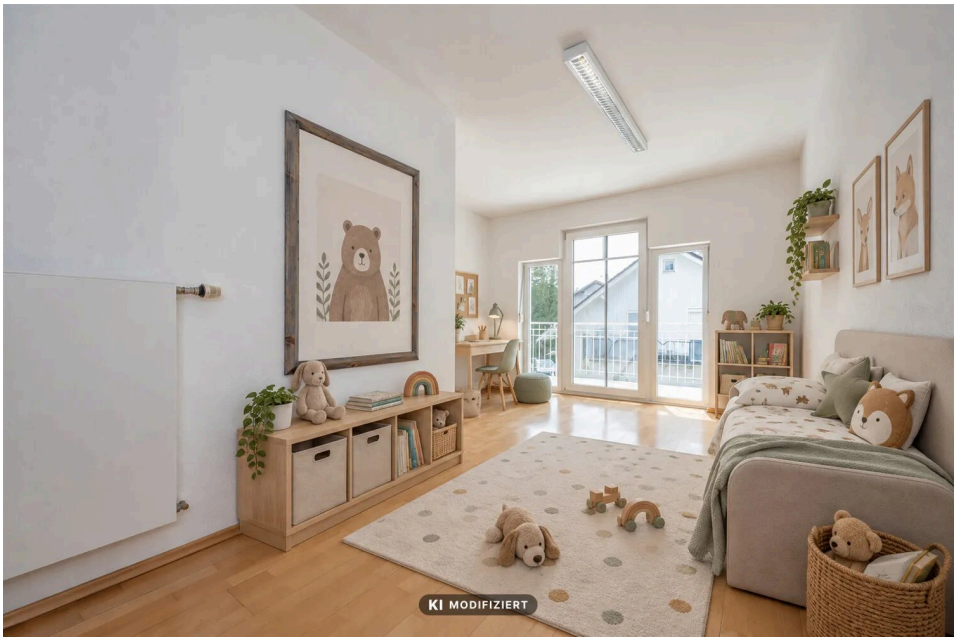
Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

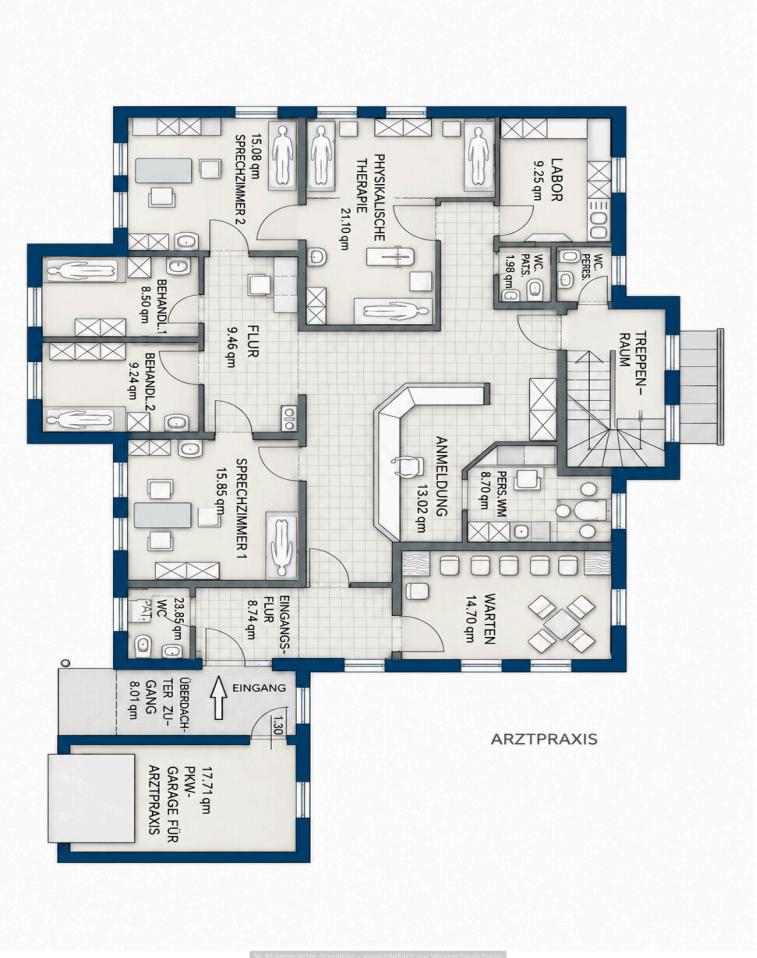
Die Immobilie



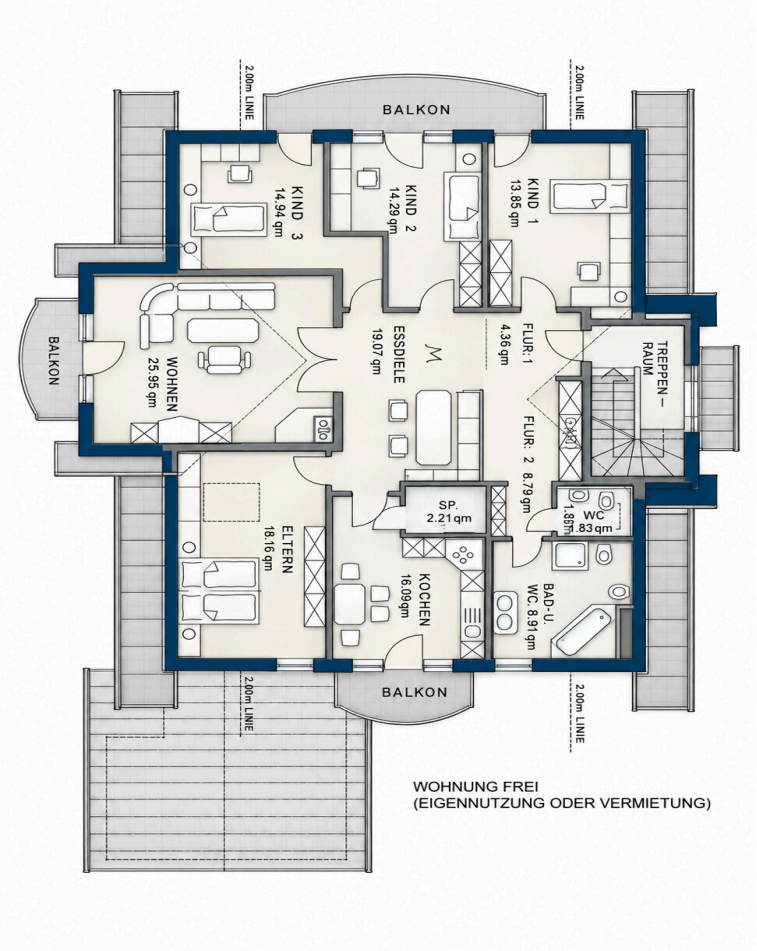


Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

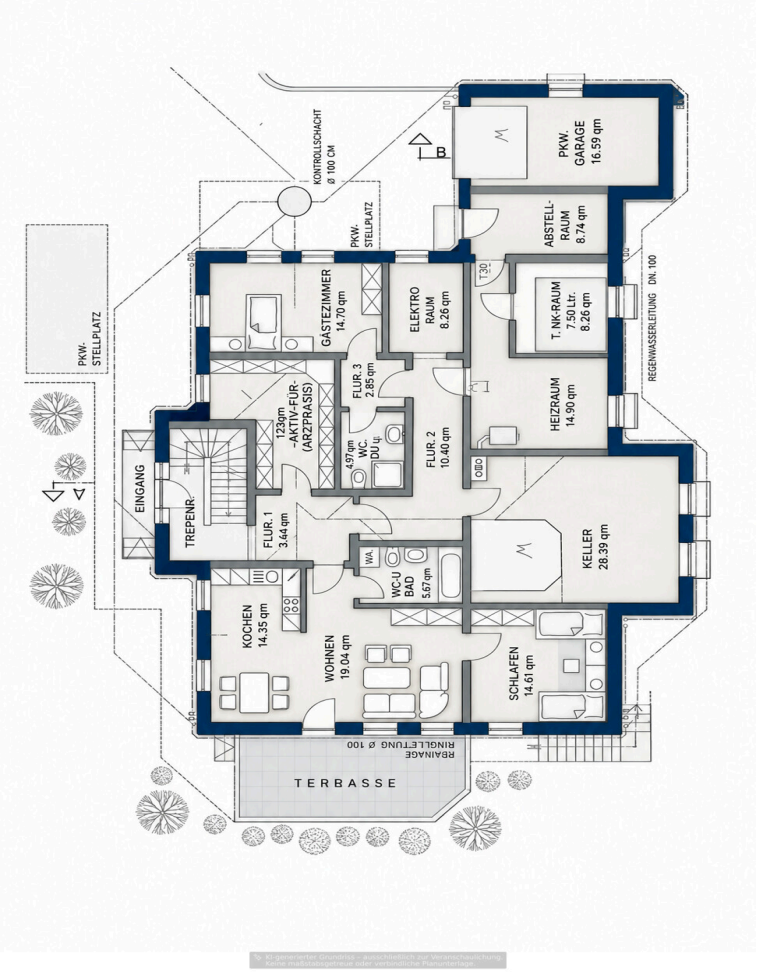
Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



© KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Ein erster Eindruck

DIE IMMOBILIE:
3 Einheiten. Arztpraxis und 2-Zi.Wohnung sind gut vermietet. Die Dachgeschosswohnung wartet auf Sie und ist sofort beziehbar.

DER PREIS:
Obwohl das Gesamtobjekt für 698.000 € angeboten wird, entfällt rechnerisch lediglich ein Kaufpreis von rund 350.000 € auf die großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 145 m² Wohnfläche. Die monatliche Belastung für das Gesamtobjekt beträgt ca. € 843. Der Rest wird durch die Miete getragen (Beispielrechnung).

IHRE DACHGESCHOSSWOHNUNG:
Wohnen auf einem Niveau, das man heute kaum noch baut. Schon beim Betreten wird klar, dass diese Wohnung nicht für den Mietmarkt geplant wurde.
Offene Raumstrukturen, beeindruckende Raumhöhen mit sichtbaren Holzbalken, großzügige Fensterflächen und mehrere Balkone schaffen ein Wohngefühl, das eher an ein Einfamilienhaus erinnert als an eine klassische Eigentumswohnung. Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und kann sofort selbst genutzt oder neu vermietet werden.

DIE ARZTPRAXIS – Das Fundament der Finanzierung:
Die Allgemeinarzt-Praxis wird seit Jahren erfolgreich betrieben. Die vermietete Fläche umfasst rund 176 m² zuzüglich Archiv und Stellplätze. Der Mietvertrag wurde zum 01.01.2023 für zunächst zehn Jahre abgeschlossen und läuft bis Ende 2033. Darüber hinaus besitzt der Mieter zweimal ein Optionsrecht auf jeweils weitere fünf Jahre. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 1.500 € monatlich zuzüglich Nebenkosten. Zusätzlich wurde eine Staffelmietvereinbarung getroffen.

DIE VERMIETETE 2-ZI.-WOHNUNG:
Die Wohnung verfügt über rund 54 m² Wohnfläche. Die monatliche Kaltmiete beträgt 400 €. Vereinbart wurde eine Staffelmiete. Damit generiert bereits die zweite Wohneinheit einen zusätzlichen Beitrag zur Finanzierung.

ENERGIEEFFIZIENZ:
Der Wärmeerzeuger wurde 2021 erneuert. Die Immobilie verfügt über eine 2021 installierte Photovoltaikanlage mit 24,375 kWp Leistung, 12-kWh-BYD-Batteriespeicher, SolarEdge-Wechselrichtertechnik sowie einer intelligenten openWB-Wallbox für Elektrofahrzeuge. Die Anlage erzeugt jährlich rund 23.000 kWh Strom und erwirtschaftet durchschnittlich rund 1.500 € Einspeiseerlöse pro Jahr. Gleichzeitig profitiert der Eigentümer von sehr geringen Strombezugskosten und einer hohen energetischen Unabhängigkeit.

FAZIT:
Wer aktuell über den Kauf eines Einfamilienhauses oder eine Wohnung im Raum Passau nachdenkt, sollte dieses Objekt sehr genau betrachten. Denn statt den kompletten Kaufpreis allein tragen zu müssen, profitieren Sie hier von bestehenden Einnahmen.
Beispielhaft gerechnet: Erwirtschaften Praxis und Untergeschosswohnung zusammen aktuell € 1.970 monatliche Nettokaltmiete, reduziert sich Ihr tatsächlicher Finanzierungsaufwand erheblich. Anders gesagt: Sie erwerben nicht nur Wohnraum, sondern ein Stück finanzielle Entlastung.

Gerade für Käufer, die aktuell hohe Baukosten scheuen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: hochwertige Wohnqualität ohne Baustress, ohne Wartezeiten und ohne unkalkulierbare Risiken.

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Ausstattung und Details

- 3 Einheiten in einem Objekt
- Freie Dachgeschosswohnung zur Eigennutzung
- Langfristig vermietete Hausarztpraxis
- Zusätzliche Mieteinnahmen aus Wohnung
- Energieeffizienzklasse A
- Photovoltaikpaket mit Speicher und Wallbox
- Heizung von 2021
- Photovoltaik- und Solaranlage vorhanden
- Hochwertige Bauausführung
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Keine Renovierungsstaus erkennbar
- Solide Mieterstruktur
- Langfristige Finanzierungshilfe durch Mieten
- Praxis mit hoher Standortbindung
- Zahlreiche Stellplätze vorhanden
- Garage und Nebenflächen
- Ruhige, zentrale Ortslage
- Gute Anbindung nach Passau
- Wohnen und Vermögen kombinieren
- Seltene Investment- und Wohnlösung
- Sofort nutzbares Wohnkonzept
- Zukunftssichere Immobilieninvestition

Dachgeschosswohnung:

- Großzügige 145 m² Wohnfläche
- Vier Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Mehrere Balkone vorhanden
- Sichtbarer Dachstuhl mit Charme

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Alles zum Standort

Zentrale Lage mit bester Infrastruktur – Wohnen und Arbeiten im Herzen von Fürstenstein

Die Bahnhofstraße 21 befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage des Marktes Fürstenstein im Landkreis Passau. Die Immobilie profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen des täglichen Bedarfs und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit in Richtung Passau, Vilshofen und Deggendorf.

Fürstenstein hat sich in den vergangenen Jahren zu einem äußerst beliebten Wohnstandort entwickelt. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Versorgung und attraktiven Immobilienpreisen macht den Ort besonders für Familien, Berufspendler und Ruheständler interessant.

Direkt vor Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergarten und Grundschule sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Tittling, Vilshofen und Passau.

Besonders attraktiv ist die Lage für Berufspendler: Die Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau ist in rund 20 Minuten erreichbar. Auch die Autobahn A3 sowie die Bundesstraßen B8 und B85 sorgen für eine hervorragende Anbindung an die Wirtschaftsregion Niederbayern.

Die Immobilie selbst liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit gepflegter Nachbarschaft. Von den oberen Geschossen eröffnen sich schöne Ausblicke über Fürstenstein und die umliegende Hügellandschaft des Bayerischen Waldes. Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, Golfplätze, Badeseen sowie die vielfältigen Natur- und Freizeitangebote des Bayerischen Waldes.

Ein weiterer Standortvorteil ist die bereits seit vielen Jahren etablierte Hausarztpraxis im Erdgeschoss. Die zentrale Lage innerhalb des Ortes sorgt für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Praxis und unterstreicht die langfristige Attraktivität des Standorts.

Kurz gesagt: Eine Lage, die Wohnen, Arbeiten und Vermögensaufbau ideal miteinander verbindet – zentral, nachhaltig vermietbar und mit hoher Lebensqualität im beliebten Landkreis Passau.

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Sonstige Angaben

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: 26166017 - 94538 Fürstenstein

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