Fürstenstein

Arztpraxis + 2 Wohnungen + PV-/Solaranlage/Speicher/Wallbox = solide Kapitalanlage

Objektnummer: 26166017MFH



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198.8 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1091 m^2

Objektnummer: 26166017MFH - 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: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26166017MFH
Wohnfläche	ca. 198.8 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3

Kaufpreis	698.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Nutzfläche	ca. 126 m²
Gewerbefläche	ca. 176 m²
Vermietbare Fläche	ca. 374 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26166017MFH - 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: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie

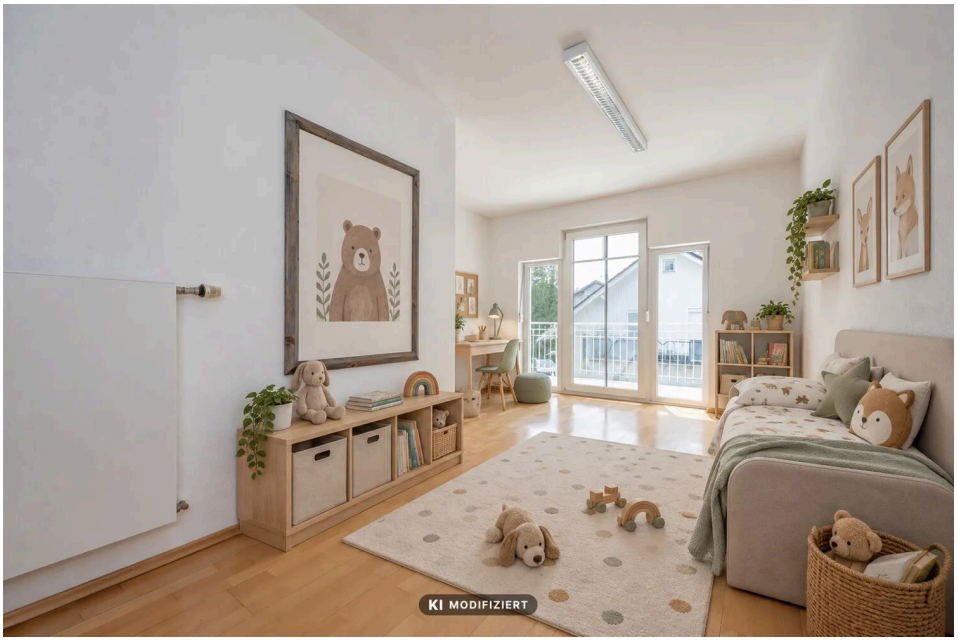




Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

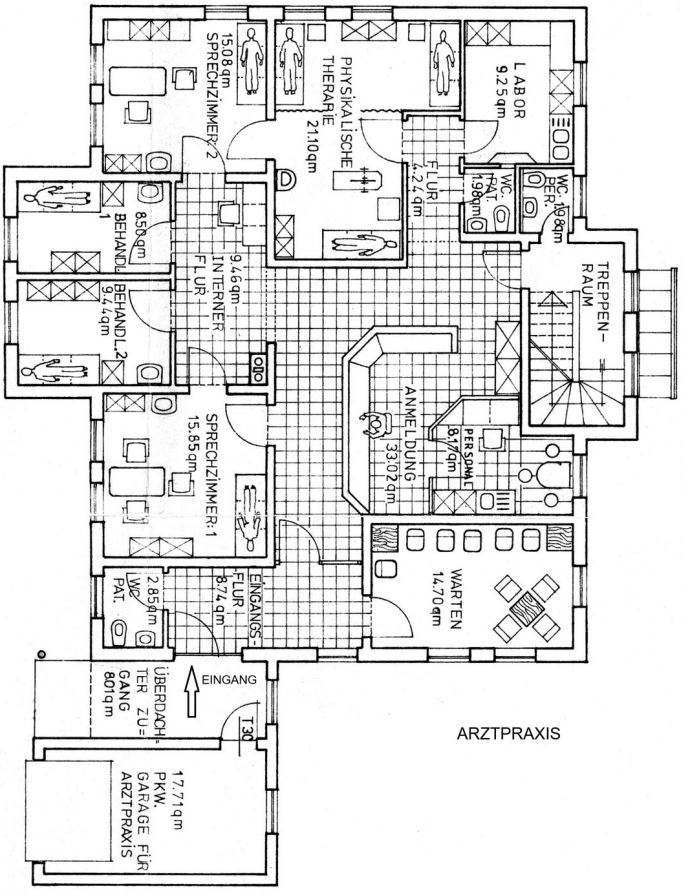
Die Immobilie

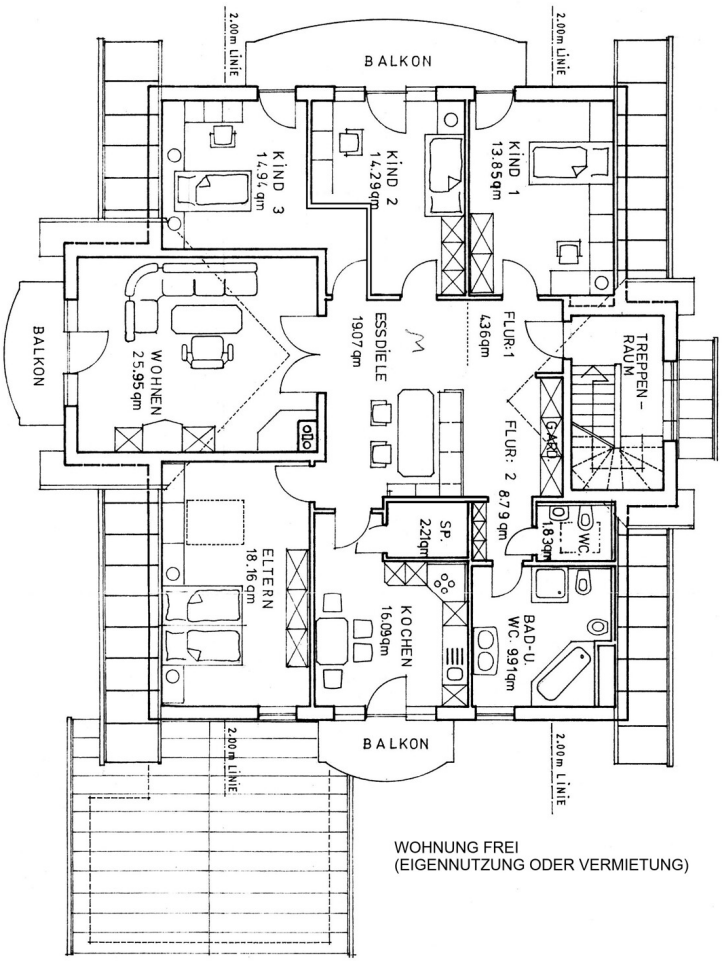




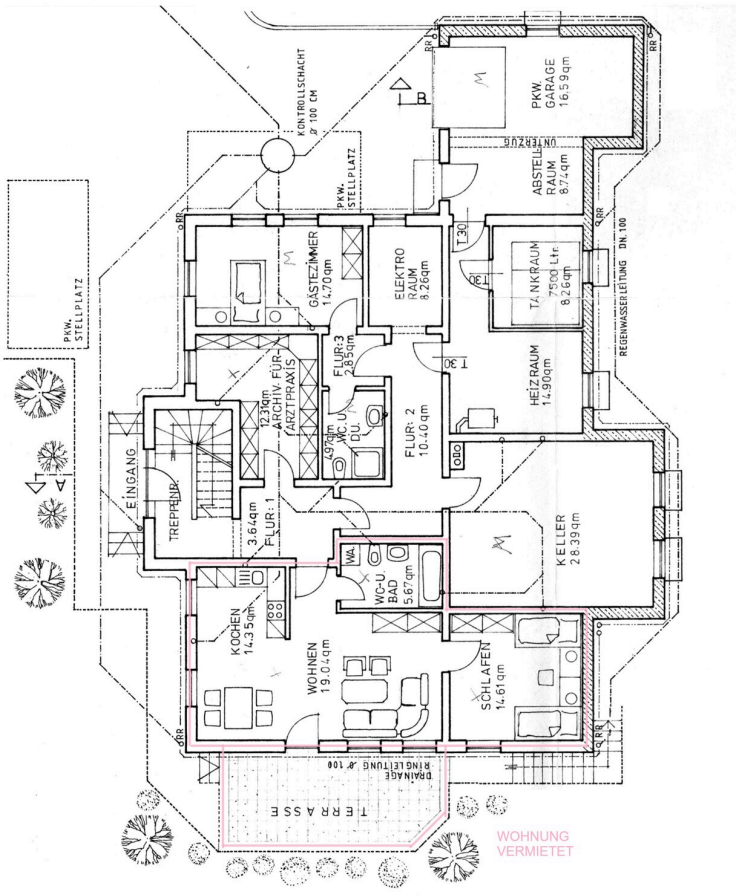
Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Grundrisse





WOHNUNG FREI
(EIGENNUTZUNG ODER VERMIETUNG)



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: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Ein erster Eindruck

DIE IMMOBILIE:
3 Einheiten. Die Arztpraxis sowie die 2-Zi.Wohnung sind gut vermietet. Die Dachgeschosswohnung ist frei und sofort vermietbar oder durch Sie beziehbar. 13 Stellplätze und 2 Garagen.

DIE MIETE:
Die Arztpraxis: € 1.560 (Staffelmietvertrag, läuft bis Ende 2033 mit Option auf Verlängerung).
Die 2-Zi.-Wohnung: € 410 (unbefristeter Staffelmietvertrag)
Die 5-Zi.-DG-Wohnung: sofort beziehbar. Realistische Miete € 8,50/m² = € 1.230
Gesamtmiete: € 3.200, Rendite: > 5%

DACHGESCHOSSWOHNUNG:
5 Zimmer, ca. 145m², Einbauküche, 3 Balkone. 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 und großzügige Fensterflächen schaffen ein Wohngefühl, das eher an ein Einfamilienhaus erinnert als an eine klassische Eigentumswohnung. Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

DIE ARZTPRAXIS:
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 aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.560 € 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 410 €. 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 erwirtschaftete in den vergangenen Jahren Einspeiseerlöse von durchschnittlich rund

1.500 € pro Jahr. Gleichzeitig profitiert der Eigentümer von sehr geringen Strombezugskosten und einer hohen energetischen Unabhängigkeit.

FAZIT:
Wer aktuell über eine solide Kapitanlage im Raum Passau nachdenkt, sollte dieses Objekt sehr genau betrachten.

FOTOS:
Aus Diskretionsgründen haben wir nur Fotos der DG-Wohnung veröffentlicht. Stimmen Sie daher einen Besichtigungstermin ab.

Objektnummer: 26166017MFH - 94538 Fürstenstein

Ausstattung und Details

- 3 Einheiten in einem Objekt
- Freie Dachgeschosswohnung zur Eigennutzung oder Vermietung
- Langfristig vermietete Hausarztpraxis
- Zusätzliche Mieteinnahmen aus Wohnung
- Energieeffizienzklasse A
- Photovoltaikpaket mit Speicher, Wallbox und Solaranlage
- Heizung von 2021
- Hochwertige Bauausführung
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Keine Renovierungsstaus erkennbar
- Solide Mieterstruktur
- Praxis mit hoher Standortbindung
- 13 Stellplätze und 2 Garagen vorhanden
- Ruhige, zentrale Ortslage
- Gute Anbindung nach Passau
- Zukunftssichere Immobilieninvestition

Objektnummer: 26166017MFH - 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: 26166017MFH - 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: 26166017MFH - 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