Passau

Theresienstraße: Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit hohem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26166018



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331.97 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 154 m^2

Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

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

Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	26166018
Wohnfläche	ca. 331.97 m²
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1587

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 476 m²
Gewerbefläche	ca. 144.95 m²
Vermietbare Fläche	ca. 476 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

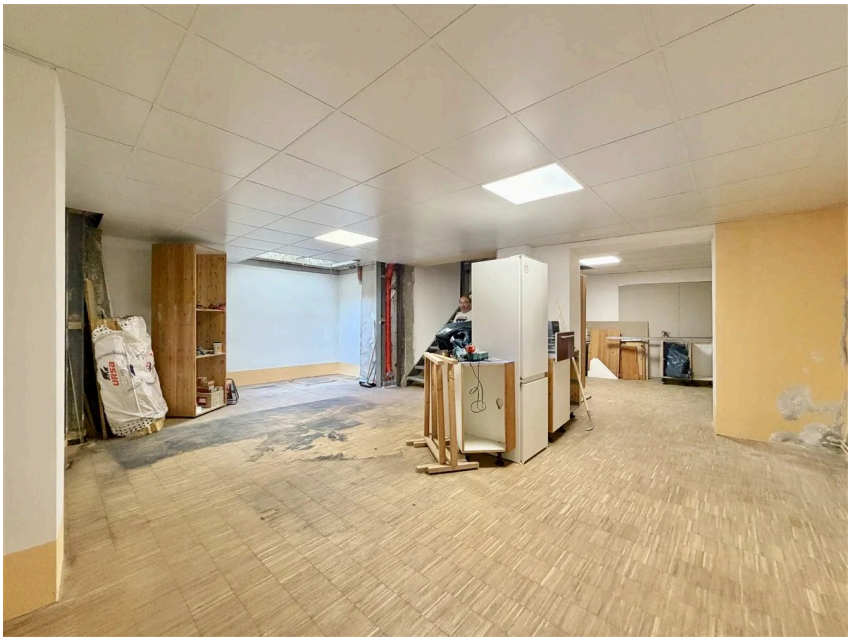
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/passau

Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

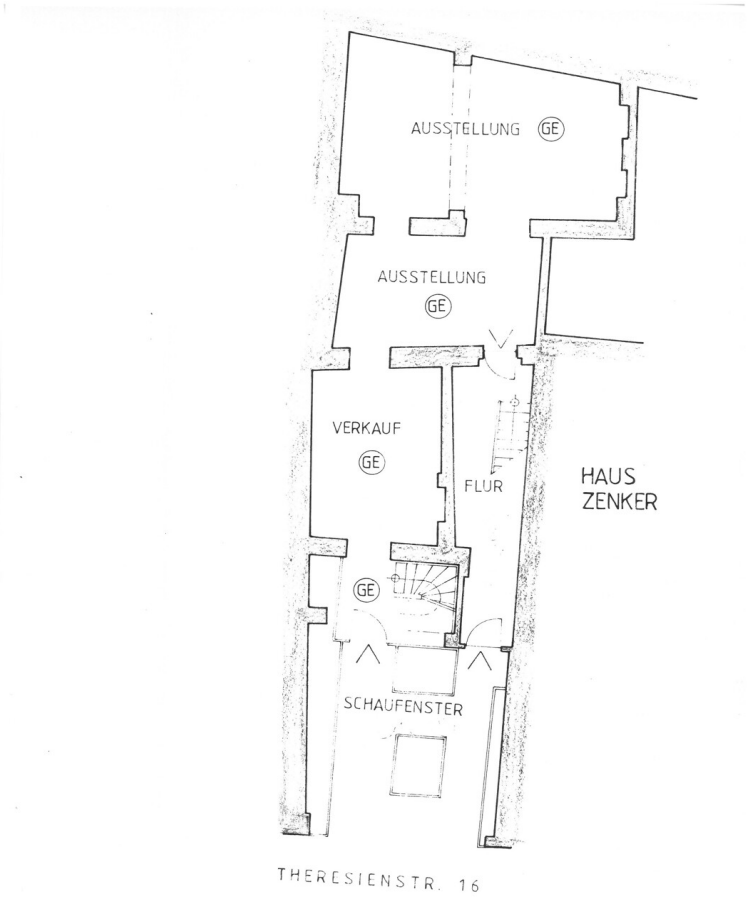
Die Immobilie



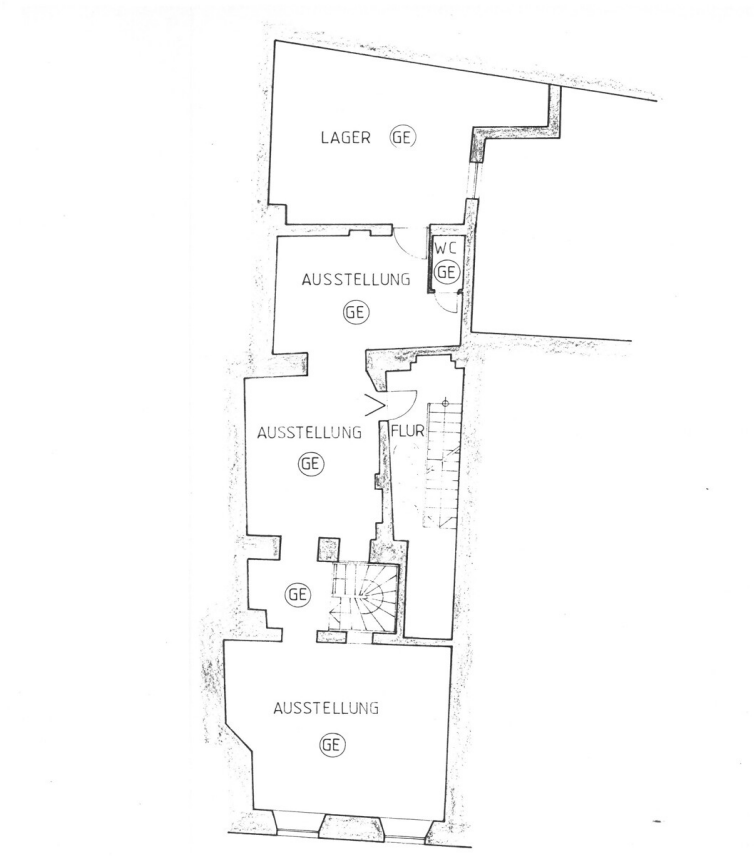


Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

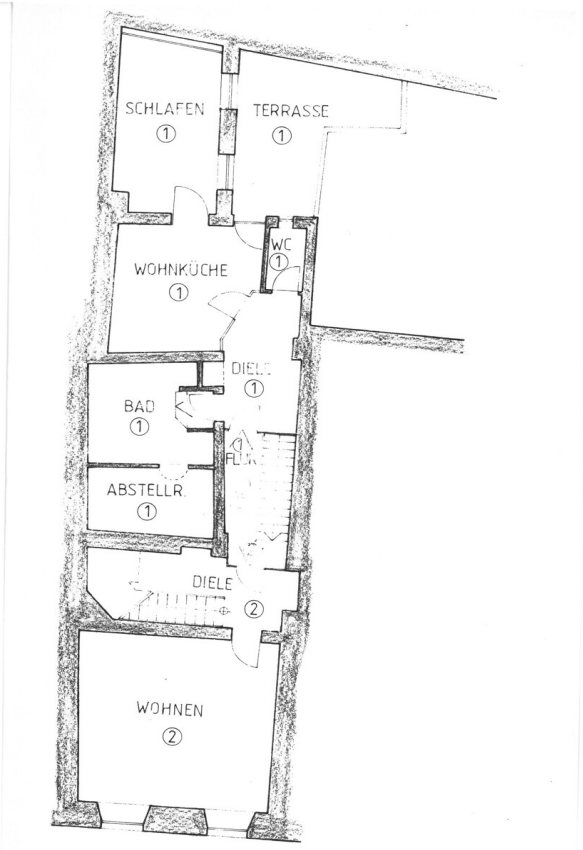
Grundrisse



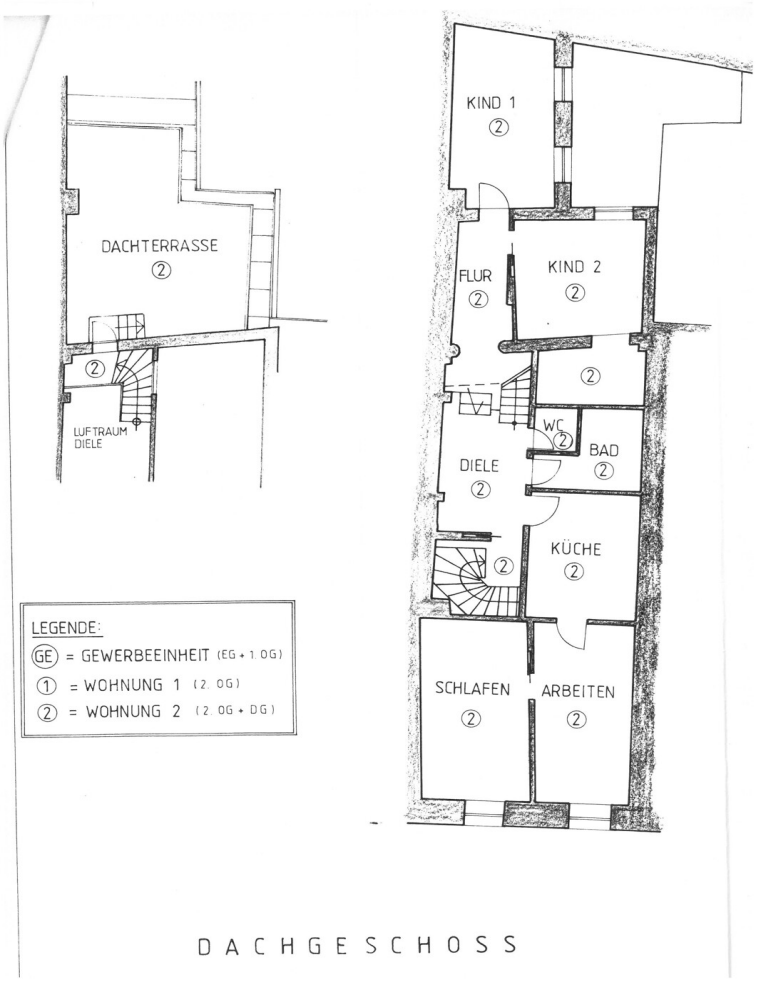
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

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: 26166018 - 94032 Passau

Ein erster Eindruck

Mitten im Herzen der Passauer Altstadt bietet sich eine seltene Gelegenheit, eine geschichtsträchtige Immobilie mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben. Das Wohn- und Geschäftshaus in der Theresienstraße 16 verbindet eine der begehrtesten Innenstadtlagen mit einer bereits bestehenden rechtlichen Aufteilung und einer außergewöhnlichen historischen Ausstrahlung.

Das Gebäude verfügt über rund 476,94 m² vermietbare bzw. verkaufbare Gesamtfläche und ist bereits in drei eigenständige Teileigentumseinheiten mit separaten Grundbüchern aufgeteilt. Die Struktur umfasst eine großzügige Gewerbeeinheit über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie zwei darüberliegende Wohneinheiten. Ein besonderer Vorteil: Das Objekt wird vollständig frei von Mietverhältnissen übergeben und eröffnet dem Erwerber maximale Flexibilität für Eigennutzung, Vermietung oder eine umfassende Neupositionierung.

Die vorhandene Aufteilung schafft ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Die Gewerbeflächen eignen sich beispielsweise für Einzelhandel, Praxis, Büro oder hochwertige Dienstleistungsflächen. Die beiden Wohnungen bieten attraktive Möglichkeiten zur Vermietung oder Eigennutzung. Besonders hervorzuheben ist die Maisonettewohnung mit ihrer großzügigen Dachterrasse – eine echte Besonderheit mitten in der Passauer Altstadt.

Die Theresienstraße zählt zu den historisch bedeutendsten Straßenzügen Passaus. Das Gebäude gehört zu einem denkmalgeschützten Ensemble. Der große Vorteil hierbei: Arbeiten im Inneren des Gebäudes sind genehmigungsfrei, solange dadurch keine tragenden Bauteile oder die Standsicherheit des Gebäudes beeinträchtigt werden.

Attraktiv für Investoren:
Die Immobilie bietet eine seltene Kombination aus hervorragender Innenstadtlage, bestehender Aufteilung und erheblichem Entwicklungspotenzial.

Beim derzeitigen Marktwert von 798.000 € entspricht dies einem Einstiegspreis von lediglich rund 1.670 €/m² bezogen auf die rund 476,94 m² Gesamtfläche.

Nach einer hochwertigen Sanierung erscheint ein durchschnittliches Mietniveau von ca. 12 €/m² als konservative Annahme realistisch. Daraus ergibt sich ein jährliches Mietpotenzial von rund 68.680 €.

Ebenso interessant ist die bereits vorhandene Aufteilung in drei eigenständige Einheiten. Hochwertig sanierte Altstadtwohnungen erzielen in vergleichbaren Lagen

regelmäßig Verkaufspreise von teilweise deutlich über 4.000 €/m². Damit bietet das Objekt sowohl hervorragende Voraussetzungen für einen langfristigen Bestand als auch ein attraktives Wertsteigerungs- und Exit-Potenzial.

Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Ausstattung und Details

- ca. 450 m² vermietbare bzw. verkaufbare Gesamtfläche
- drei eigenständige Teileigentumseinheiten mit separaten Grundbüchern
- vollständige Übergabe ohne Mietverhältnisse
- großzügige Gewerbeeinheit und zwei Wohnungen
- Maisonettewohnung mit Dachterrasse
- Baudenkmal mit mittelalterlichem Ursprung
- begehrte Altstadtlage im Herzen Passaus
- ideal für Bestandshalter, Projektentwickler und Kapitalanleger
- attraktives Miet- und Wertsteigerungspotenzial
- Luftwärmepumpe für EG und 1. OG / Elektro für die oberen Etagen

Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

Alles zum Standort

Das Objekt liegt im Herzen der Passauer Altstadt, in der Theresienstraße – einer der traditionsreichsten Geschäftsstraßen der Stadt und Teil der Passauer Fußgängerzone, dem etablierten Einzelhandels- und Frequenzzentrum der Dreiflüssestadt.

Für Investoren verbindet die Lage zwei entscheidende Faktoren: etablierte 1a-Innenstadtlage und hohe, ganzjährige Passantenfrequenz. Als Universitätsstadt, Verwaltungssitz und international bekannte Tourismusdestination zieht Passau kontinuierlich Besucherströme an, die sich durch die kompakte Altstadt bewegen. Die fußläufige Anbindung an die Hauptlauflage Ludwigstraße, die Bahnhofstraße und die Stadtgalerie sichert eine stabile Lauflagensituation.

Das Gebäude bietet einen ausgewogenen Nutzungsmix: im Erdgeschoss eine Ladenfläche von rund 120 m² in Fußgängerzonenlage, darüber hochwertige Wohnflächen – eine diversifizierte Ertragsstruktur über zwei unabhängige Nutzungsarten. Das Umfeld aus inhabergeführtem Fachhandel, Filialisten und Gastronomie sorgt für Verweilqualität und stabile Frequenz. Die Zugehörigkeit zum denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Passau" sichert den städtebaulichen Charakter und damit die Wertbeständigkeit langfristig.

Lagefazit: Etablierte Altstadt-/Fußgängerzonenlage mit hoher Frequenz sowie touristischer und studentischer Nachfrage. Innenstadtlagen dieser Qualität sind in Passau knapp und nicht vermehrbar – ein Faktor, der Wertstabilität und Vermietbarkeit beider Nutzungsarten stützt.

Objektnummer: 26166018 - 94032 Passau

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: 26166018 - 94032 Passau

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