Fürstenzell

2 Wohn- und Geschäftshäuser mit 13 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten mit einer Rendite von 6,18 %

Objektnummer: 26345021



KAUFPREIS: 1.399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1051.61 m² • GRUNDSTÜCK: 818 m²

Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

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

Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Auf einen Blick

Objektnummer	26345021
Wohnfläche	ca. 1051.61 m²
Baujahr	1957
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	1.399.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 500.04 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1551 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	182.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

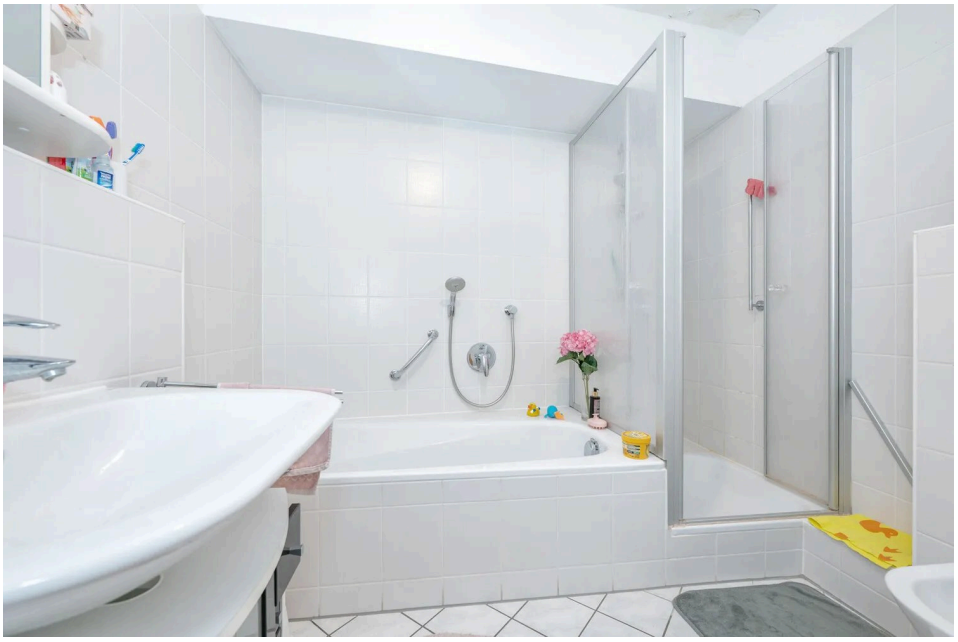
Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie

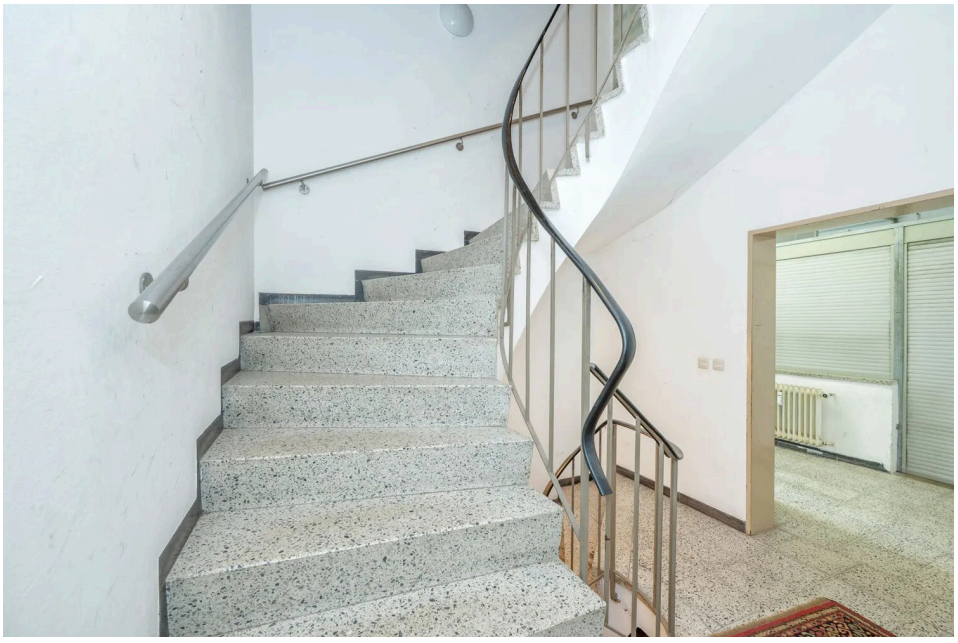




Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Die Immobilie



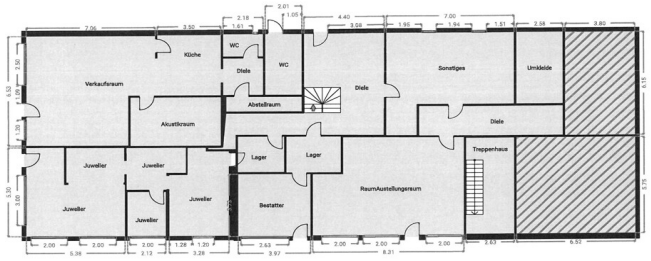


Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Grundrisse

▼ **Erdgeschoss**

GESAMTFLÄCHE: 320.76 m² · WOHNFLÄCHE: 305.68 m² · RÄUME: 21



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 2 4 6 8m
1:188

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 120.48 m² · WOHNFLÄCHE: 120.48 m² · RÄUME: 11

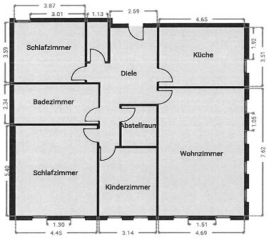


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Gechäftsbedingungen

0 2 4 6 8m
1:188

▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 137.34 m² · WOHNFLÄCHE: 137.34 m² · RÄUME: 9

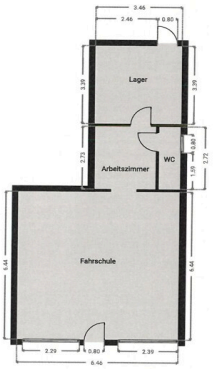


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Gechäftsbedingungen

0 2 4 6 8m
1:188

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 62.21 m² · WOHNFLÄCHE: 62.21 m² · RÄUME: 4

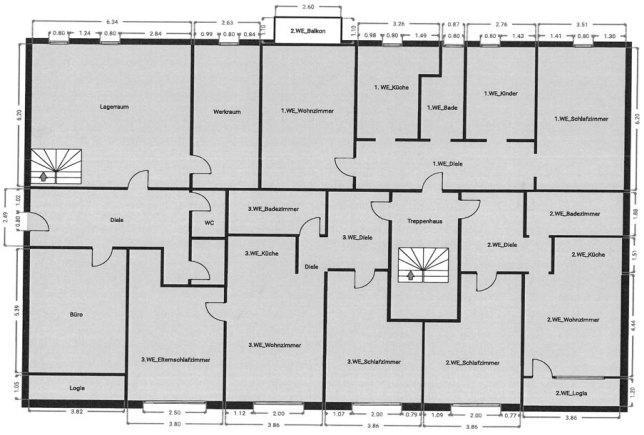


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Gechäftsbedingungen

0 2 4 6m
1:137

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 350.97 m² · WOHNFLÄCHE: 335.00 m² · RÄUME: 26

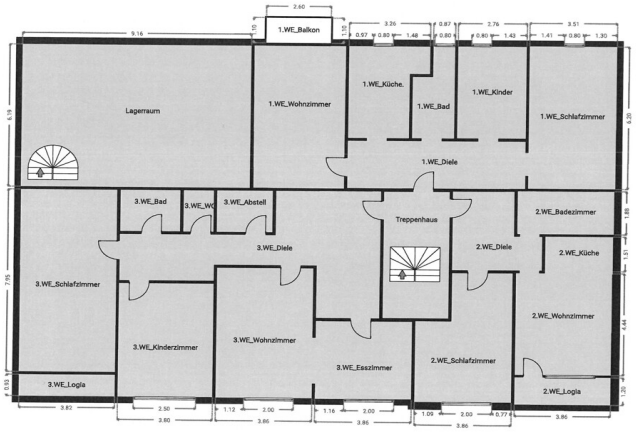


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 2 4 6m
1:137

▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 351.26 m² · WOHNFLÄCHE: 335.31 m² · RÄUME: 23

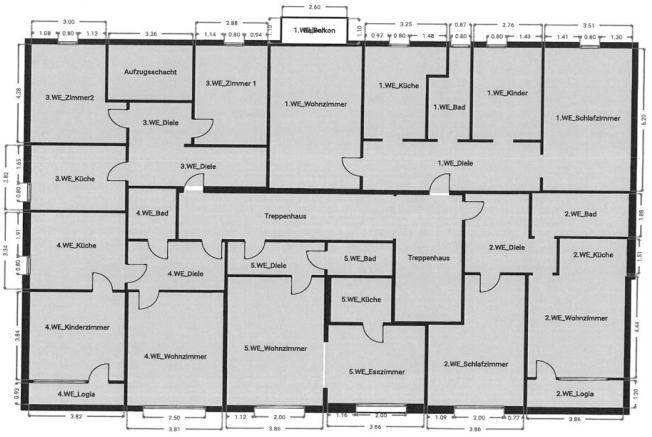


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 2 4 6m
1:137

▼ 3. Stock

GESAMTFLÄCHE: 353.32 m² · WOHNFLÄCHE: 313.58 m² · RÄUME: 31



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Gechäftsbedingungen

0 2 4 6m
1:137

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: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus mit:

13 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 1051,61 m² bis auf eine sind alle derzeit vermietet zu einem Preis zwischen 3,96 € bis 7,08 € je m²

Die leere Wohnung solle zunächst modernisiert werden.

5 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 336,98 m² sind derzeit alle vermietet zu einem Preis zwischen 5,60 € bis 8,09 € je m²

Ferner gibt es noch 2 Einheiten bestehend aus Büro und Lagerräumen mit einer Größe von 163,06 m² die vom derzeitigen Eigentümer noch selbst genutzt wird. Diese Fläche könnte dann ebenfalls noch ausgebaut und vermietet werden.

Die gesamte Fläche sind also in der Summe 1551,65 m² mit 51 Zimmern zuzüglich Küchen, Bäder, Flure und Dielen sowie Abstellräume.

Die Mieteinnahmen liegen bei monatlich 7.201,20 € bzw. bei 86.414,40 € im Jahr, dies wären zum Kaufpreis gerechnet eine Rendite von 6,18 %.

Umgerechnet auf die 1551,65 m² Fläche liegen wir bei einem Schnitt von 4,64 € je m² Fläche.

Hier gibt es durch Umbau der 3 freien Einheiten zur Vermietung und durch weitere Modernisierungen am Objekt auf jeden Fall ausreichend Möglichkeiten die Rendite mittel- bis langfristig zu Optimieren, um die Rendite anzupassen.

Überzeugen Sie sich selbst.

Die angegebenen Daten des Energieausweises beziehen sich auf den Bedarfsausweis für die 13 Wohnungen.

Die Daten des Gewerbeausweises für die 5 Gewerbeeinheiten:

Energiebedarfsausweis für Nichtwohngebäude:
Erstellt am 18.10.2026
Gültig bis 17.10.2036
Energiebedarf 231,1
In Bedarfsausweis für Nichtwohngebäude gibt es keine Energieeffizienzklasse

Wesentlicher Energieträger Gas
Baujahr laut Energieausweis 1957

Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Ausstattung und Details

- Große Fläche
- Fast komplett vermietet
- Gute Rendite mit 6,17 %
- Optimierungsmöglichkeiten der Rendite

Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Alles zum Standort

Fürstenzell im Landkreis Passau präsentiert sich als eine attraktive kleinstädtisch-ländliche Wohnlage mit rund 8.400 Einwohnern, die durch ihre stabile regionale Nachfrage und die gute Anbindung an das Oberzentrum Passau besticht. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und moderatem Preisniveau schafft ein ausgewogenes Umfeld für Immobilieninvestitionen. Die Infrastruktur ist grundlegend vorhanden und bietet eine solide Basis für langfristige Wertstabilität. Die Nähe zu Passau sorgt zudem für eine nachhaltige Nachfrage, insbesondere bei hochwertigen, modernisierten Objekten mit guter Verkehrsanbindung.

Die Marktgemeinde Fürstenzell zeichnet sich durch ihr langfristiges Bevölkerungswachstum und die bevorzugte Lage für Familien und Berufspendler aus, die großzügige Grundstücke und ruhige Wohnlagen schätzen. Das Preisniveau liegt deutlich unter dem von Passau, wobei energetisch moderne und qualitativ hochwertige Immobilien in den besten Mikrolagen über dem Durchschnitt notieren. Die begrenzte Marktliquidität und das eingeschränkte Bauland unterstreichen die Bedeutung einer sorgfältigen Standortwahl und hochwertigen Objektqualität für eine erfolgreiche Investition.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Wohnumfeld attraktiv gestalten und die Wertentwicklung unterstützen. Im Bereich Bildung profitieren Bewohner von einem umfassenden Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind – etwa 4 bis 7 Minuten zu den renommierten Einrichtungen wie der Heimvolksschule St. Maria und dem Maristengymnasium. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in direkter Umgebung optimal gewährleistet, wobei die wichtigsten Praxen in nur 2 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Nahversorgung stehen verschiedene Supermärkte wie REWE und Netto in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, was den Alltag komfortabel gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Umkreis von 1 bis 5 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Fürstenzell in etwa 20 Minuten zu Fuß gegeben, was die Erreichbarkeit des Oberzentrums Passau zusätzlich sichert. Freizeitangebote wie der Park am Kirchplatz und diverse Sportanlagen in unmittelbarer Nähe runden das attraktive Standortprofil ab.

Für Investoren bietet Fürstenzell somit eine vielversprechende Kombination aus stabiler Nachfrage, begrenztem Angebot und einer soliden Infrastruktur mit guter Anbindung an Passau. Die Lage überzeugt durch nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial, insbesondere bei energieeffizienten und hochwertig ausgestatteten Immobilien, die den Ansprüchen eines anspruchsvollen Marktes gerecht werden. Insgesamt stellt

Fürstenzell eine exzellente Wahl für eine selektive und zukunftsorientierte Immobilieninvestition dar.

Objektnummer: 26345021 - 94081 Fürstenzell

Sonstige Angaben

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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: 26345021 - 94081 Fürstenzell

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