

## Passauer Innenstadtlage mit Seltenheitswert - ein Investment mit Zukunft

# RENDITEOBJEKT

FÜßGÄNGERZONE. FREQUENZSTARKE LAGE. SOLID



## ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 1945

Verkaufsfläche (ca.): 1.358 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 1.700 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 1.700 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 949 m<sup>2</sup>

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: GAS

**Kaufpreis  
auf Anfrage**

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70  
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

> Einzelhandel

> Passau

> 1.358 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS-KAII



## Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1945
Verkaufsfläche (ca.)	1.358 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	1.700 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	1.700 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	949 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	82,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-07-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1945
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Anzahl der Einheiten	5.00
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Dominant und gut sichtbar - ein Haus mit Charakter, Substanz und starken Zahlen.

In bester Innenstadtlage der Universitätsstadt Passau steht dieses voll vermietetes Geschäftshaus - mit soliden Mieten und Potenzial nach oben.

Auf rund 1.700 m<sup>2</sup> verteilen sich gewerbliche Einheiten, mit zahlungskräftigen, langjährigen Mietern. Die Mietverträge laufen teils langfristig, ergänzt durch Indexmietklauseln und Verlängerungsoptionen.

Besonderes Highlight: Das Dachgeschoss ist derzeit nur als Lagerfläche genutzt, könnte aber entwickelt und ausgebaut werden - z. B. zu hochwertigen Büros, Praxen oder sogar Wohnungen. Ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial bei überschaubarem Investitionsaufwand.

Dabei sind die aktuellen Kaltmieten keinesfalls ausgereizt. Sie bewegen sich auf solidem, marktüblichen Niveau - mit klarem Potenzial nach oben bei anstehenden Mieterwechseln oder Modernisierungen.

## Lagebeschreibung:

Neben einem vielfältigen Schulangebot bietet die renommierte Universität

Passau ein akademisches Umfeld, das die Stadt jung, international und dynamisch macht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch - sowohl von Studierenden als auch von Berufspendlern und Familien, die das grüne Umfeld und die sichere, überschaubare Struktur der Stadt zu schätzen wissen.

Hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden, individuellen Geschäften und lebendiger Gastronomie verleiht Passau einen besonderen Charme. Direkt vor der Haustür warten kulturelle Highlights, das imposante Domensemble mit der größten Kirchenorgel der Welt und zahlreiche Veranstaltungen rund ums Jahr.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt das berühmte Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach - eine der führenden Wellness- und Gesundheitsregionen Europas. Besonders Bad Griesbach zieht als Golf-Dorado mit seinen internationalen Golfplätzen Besucher und Investoren gleichermaßen an.

Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche Mischung aus Stadtleben, Natur und Erholung - ideal für alle, die in Bayern wohnen und dabei die Tore zu Österreich und Böhmen direkt vor der Haustür haben.

## Sonstiges:

\*\* Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.

Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:

> Einzelhandel

> Passau

> 1.358 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS-KAII



[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



