

Fürstenstein

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

Objektnummer: 26166017



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,97 m² • 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**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26166017
Wohnfläche	ca. 144,97 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1

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

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	05.06.2035	Endenergieverbrauch	47.60 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie



FREIE TRAUMWOHNUNG IM DACHGESCHOSS

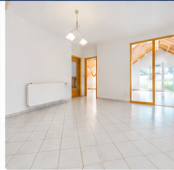
- ✓ ca. 145 m² Wohnfläche
- ✓ 4 Schlafzimmer
- ✓ 2 Balkone mit Ausblick
- ✓ Sofort bezugsfrei
- ✓ Hochwertige Ausstattung
- ✓ Photovoltaikanlage & Wallbox inklusive

Monatliche Eigenbelastung

nur ca. 843 €*^{*}

*Beispielrechnung inkl. Finanzierung

WOHNEN & VERMIETEN – LASSEN SIE SICH DIE WOHNUNG MITFINANZIEREN



SO RECHNET SICH IHRE WOHNUNG:

🏠 Kaufpreis gesamt	749.000 €
👥 Mieteinnahmen (Praxis + Wohnung)	ca. 1.970 €
📅 Finanzierungsrate (Beispiel)	ca. 2.813 €
📄 Ihre Eigenbelastung	ca. 843 € pro Monat



VERMIETETE EINHEITEN
finanzieren Ihre Wohnung



SOFORT BEZUGSFREI
hochwertig & modern



ZUKUNFTSSICHER
PV-Anlage & Wallbox



ENERGIEEFFIZIENT
niedrige Nebenkosten



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

PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT SPEICHER & WALLBOX

Nachhaltig, effizient und wirtschaftlich

Die 2021 installierte Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und intelligenter Ladetechnik macht diese Immobilie besonders zukunftssicher und unabhängig – und sorgt gleichzeitig für laufende Einnahmen und sehr niedrige Stromkosten.



KONFIGURATION DER PV-ANLAGE	LEISTUNG & ERTRÄGE	EINNAHMEN & KOSTEN IM ÜBERBLICK																		
PV-Leistung 24,375 kWp 75 x Hanwha Q-Cells Q.Peak DUO G5 325 Wp Wechselrichter SolarEdge SE25K + SE5K-RWS Dreiphasig, Hybrid, max. 100 % Eigenverbrauchsoptimierung Leistungsoptimierer 38 x SolarEdge P600/P650 Maximale Energieausbeute auf Modulebene Batteriespeicher BYD Battery-Box Premium LVS 12.0 12 kWh nutzbare Kapazität (modular erweiterbar) Wallbox openWB series2 (11 kW) Intelligentes Laden mit PV-Überschuss Inbetriebnahme 28.05.2021	Jahreserzeugung ca. 22.960 kWh (2024 laut Wechselrichter) Durchschnittliche Einspeisevergütung ca. 1.500 € / Jahr (Ø der Jahre 2022–2025) Strombezugskosten ca. 55 € / Monat (Ø der Jahre 2022–2023)	<table> <tr> <th>Zeitraum</th><th>Einspeisevergütung (brutto)</th><th>Stromkosten (brutto)</th></tr> <tr> <td>2022</td><td>1.415 €</td><td>654 €</td></tr> <tr> <td>2023</td><td>1.525 €</td><td>656 €</td></tr> <tr> <td>2024</td><td>1.245 €</td><td>–</td></tr> <tr> <td>2025</td><td>1.702 €</td><td>–</td></tr> <tr> <td>Durchschnitt / Jahr</td><td>ca. 1.500 €</td><td>ca. 660 €</td></tr> </table> Ergebnis: Ø ca. 840 € pro Jahr positiver Effekt durch Einspeisevergütung & niedrige Stromkosten Monatlicher Vorteil: ca. 70 €	Zeitraum	Einspeisevergütung (brutto)	Stromkosten (brutto)	2022	1.415 €	654 €	2023	1.525 €	656 €	2024	1.245 €	–	2025	1.702 €	–	Durchschnitt / Jahr	ca. 1.500 €	ca. 660 €
Zeitraum	Einspeisevergütung (brutto)	Stromkosten (brutto)																		
2022	1.415 €	654 €																		
2023	1.525 €	656 €																		
2024	1.245 €	–																		
2025	1.702 €	–																		
Durchschnitt / Jahr	ca. 1.500 €	ca. 660 €																		
IHRE VORTEILE	ENERGIEEFFIZIENZ																			
Laufende Einnahmen Hohe Unabhängigkeit Nachhaltig & klimafreundlich Wertsteigerung der Immobilie Zukunftssicher durch Speicher E-Mobilität inklusive	 A Energieeffizienzklasse A Endenergieverbrauch 47,6 kWh/(m²·a) Sehr niedriger Energieverbrauch – geringe laufende Kosten!																			

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

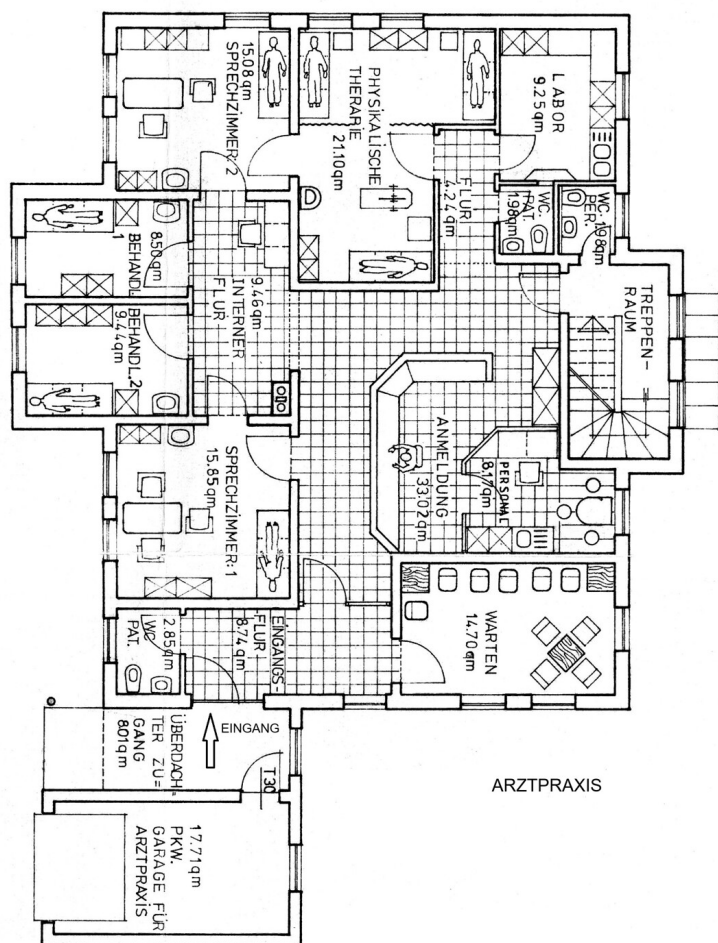
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

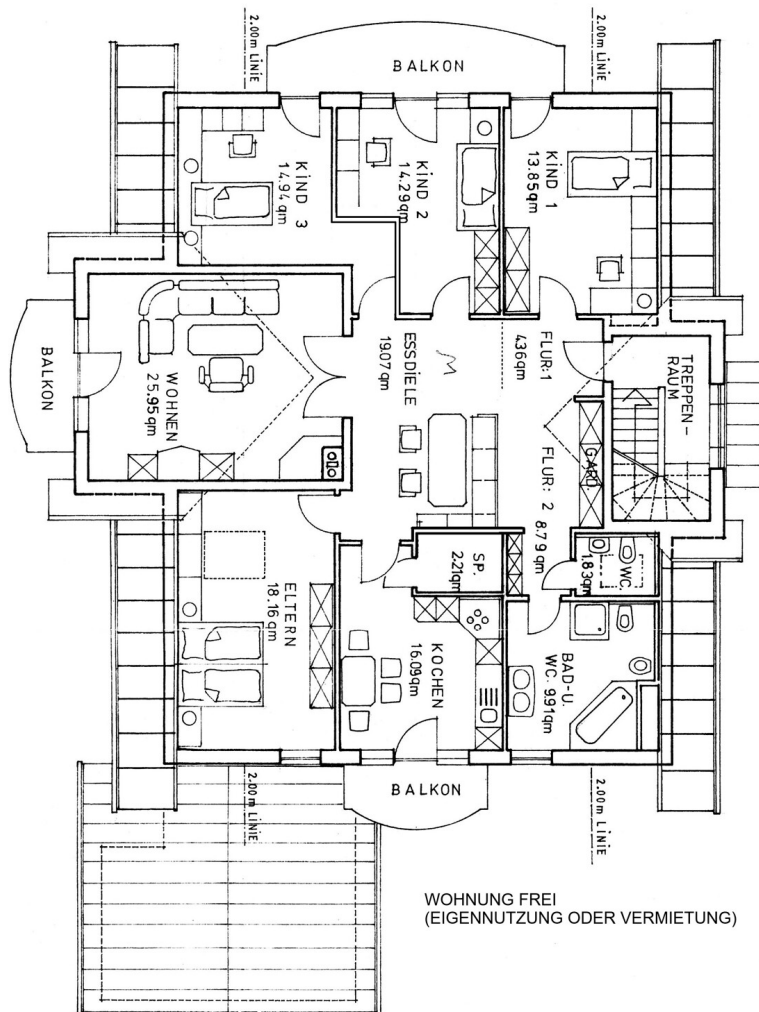
T.: 0851 - 21 18 92 30

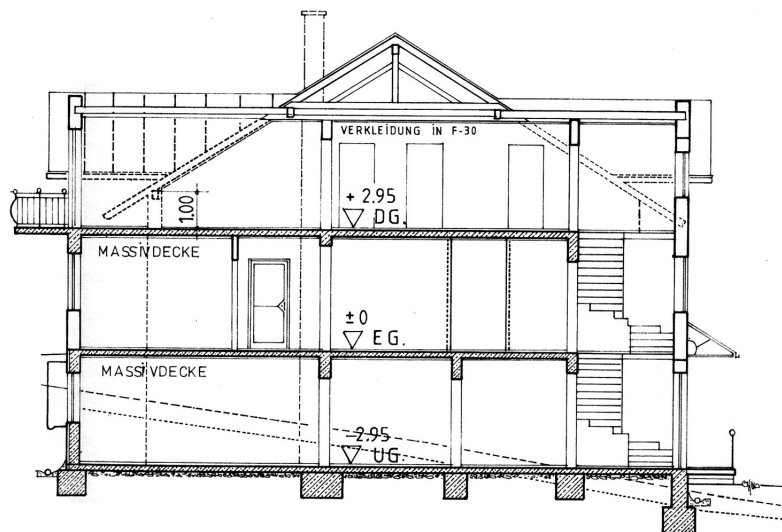
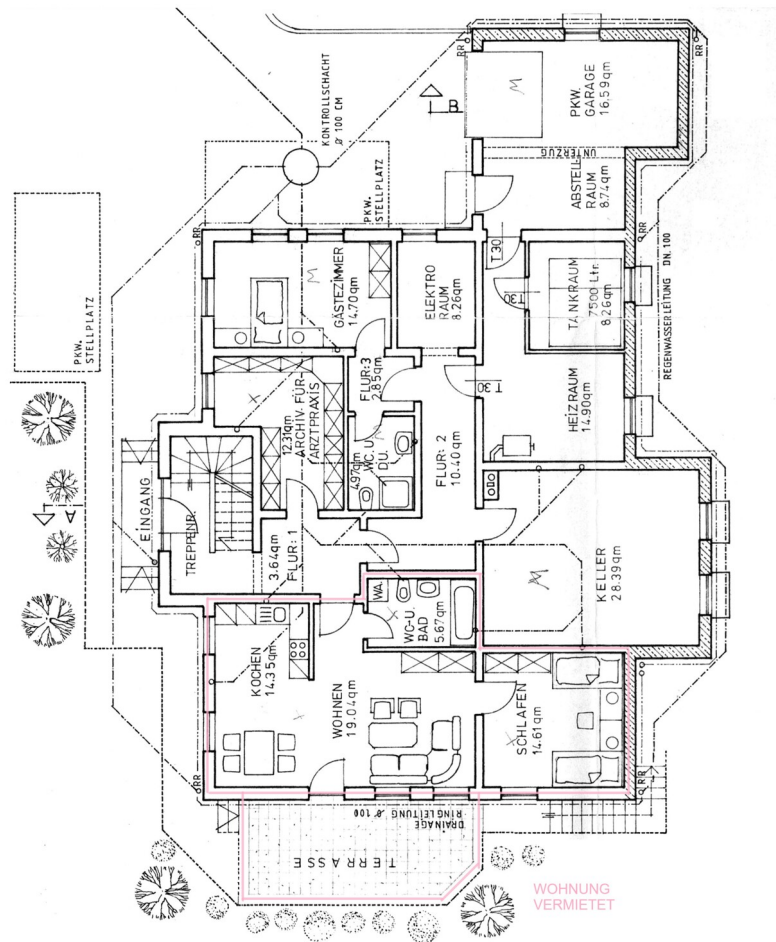
Shop Passau | Heiligegeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

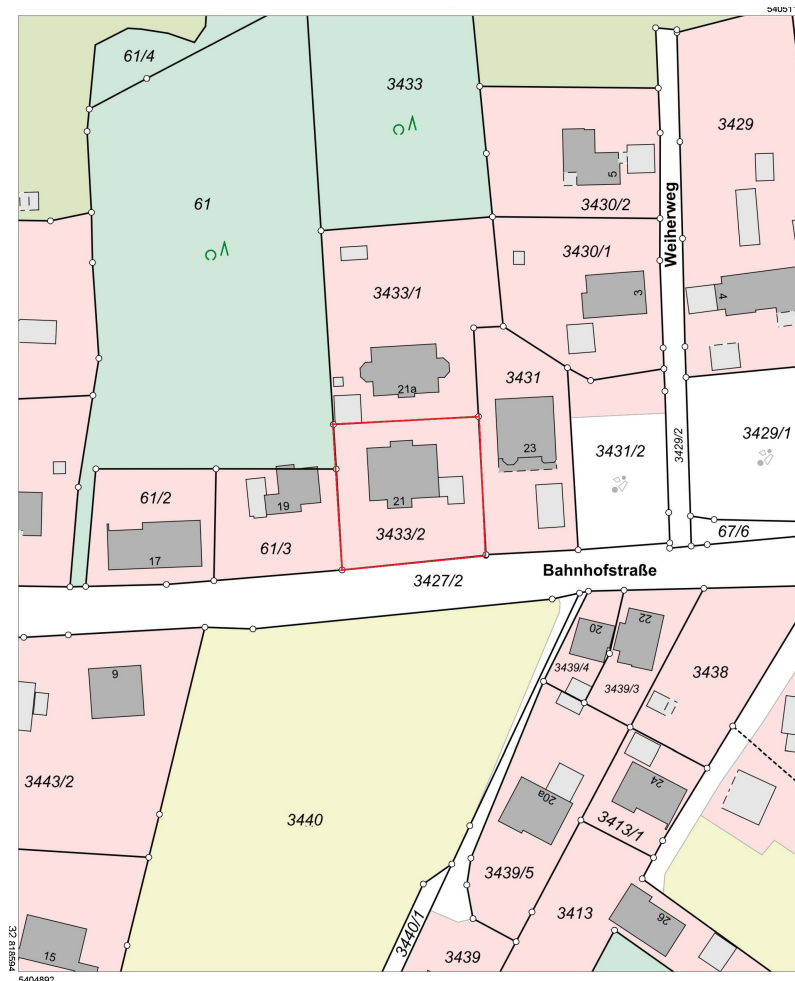
Objektnummer: 26166017 - 94538 Fürstenstein

Grundrisse









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 749.000 € 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

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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