

---

## Ruderting: Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten, 24.000 € Jahreskaltmiete & 75 Jahren Erbpacht

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>615.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 310,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 40,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 873,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt

---

Kennwert:	100,13 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Nein

---

Energieeffizienzklasse: C

<b>Befeuerungsart:</b>	Gas	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Wintergarten	Terrasse
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Ruhige Wohnlage in Ruderting im Landkreis Passau.  
Angenehmes Umfeld mit hoher Lebensqualität und guter Anbindung an die Stadt Passau.  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

### Beschreibung:

#### **ECKDATEN IM ÜBERBLICK:**

Objektart: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten  
Baujahr: 2001  
Wohnfläche: ca. 310 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 40 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 873 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 615.000 €

#### **OBJEKTBESCHREIBUNG:**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ruderting bietet eine überzeugende Kombination aus stabiler Kapitalanlage, flexibler Nutzung und langfristiger Planungssicherheit.

Auf rund 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten ideal für eine nachhaltige Vermietung, ein Mehrgenerationenkonzept oder die Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Mit einer aktuellen Jahreskaltmiete von 24.000 € ermöglicht die Immobilie einen sofortigen Einstieg in eine bestehende Einnahmestruktur.

Die klare Aufteilung der Einheiten, helle Wohnräume und die funktionalen Grundrisse schaffen eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit und Wohnqualität.

#### **GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH**

Das ca. 873 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine Größe, den gepflegten Zustand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten sowie die Terrassenflächen bieten zusätzlichen Wohnkomfort und erhöhen die Attraktivität für Mieter nachhaltig.

### Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2001)
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Wintergarten im Obergeschoss
- Terrassen im Unter- und Obergeschoss
- Doppelgarage sowie zusätzlicher Stellplatz

#### **Raumaufteilung:**

##### Untergeschoss (ca. 70 m<sup>2</sup>):

Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, zwei Kinderzimmer, Büro, Badezimmer, Abstellraum, Garderobe sowie Terrasse

## Exposé - Objekt-Nr.: H10434

### Obergeschoss (ca. 140 m²):

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Speisekammer, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, Garderobe, Diele, Hauswirtschaftsraum, Wintergarten sowie Terrasse

### Dachgeschoss (ca. 100 m²):

Offener Wohn- und Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Diele sowie Badezimmer

### **Sonstige Angaben:**

Die Immobilie eignet sich hervorragend als:

- Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen
- Mehrgenerationenhaus
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung

### **INVESTMENT-KEYFACTS:**

Jahreskaltmiete: 24.000 €  
Monatliche Einnahmen: 2.000 €  
3 vollständig getrennte Wohneinheiten  
Solide Vermietbarkeit  
Weiteres Mietsteigerungspotenzial vorhanden

### **MIETEINNAHMEN (IST-ZUSTAND)**

#### Untergeschoss:

550 € kalt | 250 € NK | 800 € warm

#### Obergeschoss:

1.100 € kalt | 300 € NK | 1.400 € warm

#### Dachgeschoss:

350 € kalt | 100 € NK | 450 € warm

Gesamt: 2.000 € monatlich | 24.000 € jährlich (kalt)  
Solide Ist-Rendite mit weiterem Optimierungspotenzial.

### **BESONDERHEIT ERBPACHT**

Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von ca. 75 Jahren.

Ihr Vorteil:

Ein im Vergleich zu Volleigentum deutlich attraktiver Einstiegspreis bei gleichzeitig langfristig gesicherter Nutzung.  
Die lange Restlaufzeit bietet eine verlässliche Planungsbasis und macht die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger kalkulierbar.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch: 100,13 kWh/(m²a)  
Energieträger: Erdgas  
Baujahr Wohngebäude: 2001, Baujahr Wärmeerzeuger: 2001  
Energieeffizienzklasse: C

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: **615.000,00 €**

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

---

## Ansprechpartner

---



**Patrick Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil: 0160 / 183 18 48

eMail: [patrick.resch@immobilien-resch.de](mailto:patrick.resch@immobilien-resch.de)