

**KNAPP 5,3 % BRUTTORENDITE - GEPFLEGTES  
MEHRFAMILIENHAUS MIT MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL**

Objekt-ID 2026-068-PS | Schulstraße 37, 94518 Spiegelau

**549.000€**





## DATEN & ZAHLEN

|                    |   |
|--------------------|---|
| OBJEKT-ID          | 2026-068-PS                                       |
| Objektanschrift    | Schulstraße 37, 94518 Spiegelau                   |
| Kaufpreis          | 549.000,00 €                                      |
| Käuferprovision    | 3,57% inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis |
| Boden              | Fliesen, Laminat                                  |
| Vermietbare Fläche | ca. 398,23 m <sup>2</sup>                         |
| Wohnfläche         | ca. 411,31m <sup>2</sup>                          |
| Grundstücksfläche  | 1.358 m <sup>2</sup>                              |
| Anzahl Zimmer      | 17 Zimmer   |

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis             |
| Energieeffizienzklasse                    | D                             |
| Energiekennwert                           | 110,83 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| wesentlicher Energieträger                | Öl                            |
| Heizungsart                               | Zentralheizung                |
| Baujahr Gebäude                           | 1965                          |
| Baujahr Anlagentechnik                    | 1994                          |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                            |
| Ausstellungsdatum                         | 06.05.2025                    |
| gültig bis                                | 05.05.2035                    |



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Dieses Angebot vereint alles, was Kapitalanleger und Investoren suchen: stabile Mieteinnahmen, solide Bausubstanz und eine projektierte Erweiterungsmöglichkeit mit zusätzlichem Renditepotenzial – und das in einer gefragten Lage mit besten Vermietungsaussichten!

Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude wurde 1993/94 umfangreich kernsaniert. Dabei wurden Elektro- und Wasserleitungen, Heizung, Fenster, Bäder, Böden und Türen modernisiert – ein solides Fundament für eine langfristige Vermietung. Insgesamt stehen rund 411,31 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche zur Verfügung, verteilt auf sechs Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt rund 29.040 Euro. Dabei wurde erst im Oktober 2023 bei mehreren Einheiten die Miete erhöht – ein Zeichen dafür, dass auch in Zukunft noch weiteres Steigerungspotenzial besteht.

Die Immobilie bietet sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen ein angenehmes Wohnumfeld. Zwei sonnige Balkone auf der Südseite erhöhen die Wohnqualität zusätzlich. Eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1994 sorgt für Wärme, ein Gasanschluss ist bereits vorhanden. Die Vollunterkellerung schafft Raum für Abstellflächen, einen Wasch- und Trockenraum sowie weitere Nutzräume. Zur Liegenschaft gehören sieben Garagen und ebenso viele Außenstellplätze. Die Haustüre, der Zugang zur Gewerbeeinheit, die Kellertüre sowie die gesamte Schließanlage wurden kürzlich erneuert – ein zusätzlicher Pluspunkt im Hinblick auf Werterhalt und Sicherheit. Auch die zentrale Lage des Objekts trägt dazu bei, dass es sich sowohl für Mieter als auch für Gewerbetreibende als Standort bewährt hat.

Ein echtes Highlight für vorausschauende Investoren:

Auf dem gleichen Flurstück kann optional für 100.000 € ein vollständig genehmigter Bauplan für ein modernes Mehrfamilienhaus mit ca. 509 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Tiefgarage (12 Stellplätze) erworben werden. Das Neubauprojekt umfasst drei Wohnungen im Erdgeschoss, drei weitere im Obergeschoss und ein großzügiges Penthouse mit Dachterrasse im zweiten Obergeschoss. Die vollständige Ausführungsplanung sowie alle relevanten Fachgutachten und Ausschreibungsunterlagen liegen bereits vor.

Zusätzlich bietet sich hier die Möglichkeit zur Nutzung der Sonderabschreibung für Wohnungsneubau – ein nicht zu unterschätzender steuerlicher Vorteil - sprechen Sie uns gerne darauf an, falls Sie hier weitere Infos benötigen.

+++ZUKUNFTSOPTION: PV-ANLAGE UND MIETERSTROM-MODELL+++

Ein weiteres Argument für dieses Objekt als langfristig rentable Kapitalanlage bietet das Dach mit einer Fläche von rund 200 m<sup>2</sup>. Die baulichen Voraussetzungen sind ideal, um hier eine nachhaltige Energiequelle zu integrieren – mit zusätzlichem wirtschaftlichem Nutzen für Eigentümer und Mieter.

Besonders interessant ist in diesem Zusammenhang das sogenannte Mieterstrommodell: Hierbei wird der vor Ort erzeugte Solarstrom direkt an die Bewohner des Hauses weitergegeben. Für Investoren entsteht dadurch nicht nur ein zusätzlicher Ertrag, sondern auch ein moderner, ökologischer Mehrwert, der die Attraktivität der Wohnungen weiter steigert. Die Mieter profitieren von günstigeren Stromkosten – der Eigentümer von einer verbesserten Rendite und einem zukunftsorientierten Energiekonzept.

Mit Blick auf steigende Energiepreise, gesetzliche Förderungen und das wachsende Umweltbewusstsein stellt die Nachrüstbarkeit mit einer PV-Anlage ein interessantes Potenzial dar, das dieses Objekt auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit aufwertet.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre solide Substanz und volle Auslastung, sondern vor allem durch das darin steckende Potenzial. Wer nicht nur heute, sondern auch morgen sichere Einnahmen generieren möchte, findet hier die ideale Basis für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Jetzt investieren – mit Bestand und Vision!



## DIE LAGE

Spiegelau ist eine idyllische Gemeinde im Bayerischen Wald. Umgeben von der unberührten Natur des Nationalparks Bayerischer Wald, bietet Ihnen Spiegelau einen erholsamen Wohnort - dort wo Andere Urlaub machen.

Spiegelau ist das Tor zu einem der größten Waldgebiete Europas, dem Nationalpark Bayerischer Wald. Der Baumwipfelpfad, das Tierfreigelände und zahlreiche Lehrpfade bieten spannende Erlebnisse für Groß und Klein. Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Wintersportler: Langlaufloipen, Rodelbahnen und Skigebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. Das örtliche Freibad und der Naturbadesee bieten im Sommer willkommene Abkühlung und Badespaß.

Trotz der naturnahen Lage ist Spiegelau verkehrstechnisch gut angebunden. Über die B85 erreichen Sie schnell die nächstgelegenen Städte wie Grafenau und Freyung, die weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote und medizinische Versorgung bieten. Auch Passau und die tschechische Grenze sind in kurzer Zeit erreichbar.



# DIE HIGHLIGHTS

## Highlights

- voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit ca. 411,31 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche
- 6 Wohneinheiten und ein kleines Büro, das von einer Fahrschule genutzt wird (ca. 68 m<sup>2</sup>)
- BJ 1965
- kernsaniert 1993/1994 (Elektro- und Wasserleitungen, Heizung, Fenster, Bäder, Böden, Türen)
- Massiv-Ziegelbauweise
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- zwei Balkone an der Südseite
- Öl-Zentralheizung (BJ 1994)
- Gasanschluss bereits im Haus verfügbar
- Vollunterkellerung: sechs Kellerabteile, Heizungsraum, Wasch- und Trockenraum sowie weitere vier Kellerräume
- 7 Garagen
- 7 Außenstellplätze
- Haustüre, Eingangstüre Gewerbe, Kellertüre und Schließanlage wurden vor kurzem erneuert

## Die Kalt-Mieteinnahmen setzen sich aktuell wie folgt zusammen:

- Wohnung EG (86,10 m<sup>2</sup>): 450 €
- Wohnung 1. OG (86,10 m<sup>2</sup>): 500 € zzgl. Garagenstellplatz 35 €
- Wohnung 1. OG (68,29 m<sup>2</sup>): 400 € zzgl. Garagenstellplatz 35 €
- Wohnung DG (25 m<sup>2</sup>): 160 € zzgl. Kellerraum 40 €
- Wohnung DG (27,63 m<sup>2</sup>): 170 €
- Wohnung DG (50,22 m<sup>2</sup>): 320 €
- Gewerbeeinheit EG (67,97 m<sup>2</sup>): 310 €

## aktuelle Mieteinnahmen:

- Kaltmiete p. a. 29.040 € inkl. Garagen- und Kellermieten
- durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete: 5,62 € zzgl. Garagen- und Kellermieten
- Potential für Mietsteigerungen vorhanden
- 100 % vermietet
- im Oktober 2023 wurde bei zwei Wohnungen und der Gewerbeeinheit die Miete erhöht

## Erdgeschoss - ca. 86,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 67,97 m<sup>2</sup>

### Gewerbefläche:

- 4-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer incl. Balkon und Kochnische, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und Bad mit Badewanne
- Gewerbeeinheit mit eigenem Eingang (aktuell Fahrschule) bestehend aus Windfang, Flur, zwei Büros und einem Lager

## Obergeschoss - ca. 154,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei

### Wohnungen

- 4-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer incl. Balkon und Kochnische, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und Bad mit Badewanne
- 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer incl. Kochnische, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad mit Badewanne

## Dachgeschoss - ca. 102,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei

### Wohnungen

- zwei 1-Zimmer-Appartments mit Schlaf-/Wohnbereich incl. Singleküche und Bad mit Badewanne
- 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad mit Badewanne

## Optional erworben werden kann für 100.000 €:

- ein genehmigter Bauplan für ein Mehrfamilienhaus mit ca. 509,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen auf der selben Flur-Nr.
- bestehend aus 3 Wohnungen im EG, 3 Wohnungen im 1. OG und einer Penthouse Wohnung mit Dachterrasse im 2. OG
- incl. kompletter Ausführungsplanung, Brandschutzgutachten, Projektierung Elektro sowie Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär, Statik, Prüfstatik und Ausschreibung
- Sonderabschreibung für Wohnungsneubau - sprechen Sie uns dazu gerne an, um weitere Infos zu erhalten.











Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Die REKAR IMMOBILIEN GmbH hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Sie haben das, wovon andere träumen? Wir kennen Interessenten, die vielleicht genau das suchen!

Mit REKAR IMMOBILIEN an Ihrer Seite profitieren Sie von einem Rundum-Sorglos-Paket für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie. Wir kombinieren lokale Marktkenntnisse, umfassenden Service und moderne Vermarktungsstrategien - alles mit einem Ziel: Ihre absolute Zufriedenheit.

REKAR IMMOBILIEN GmbH  
Patriching 25 | 94034 Passau  
0851 / 379 385-0

mail@rekar-immobilien.de  
www.rekar-immobilien.de

**PIA SAMMER**

Prokuristin  
Leitung Vermietung & Verkauf  
Immobilienmaklerin (IHK)

p.sammer@rekar-immobilien.de  
0151 / 41 66 44 75  
0851 / 379 385-14



## Kaufen besser mit uns. Verkaufen besser mit uns.

### Ihre Immobilie – unsere Leidenschaft

Sie haben soeben die Details zu einem möglichen neuen Zuhause erkundet – vielleicht wird es Ihr nächster Lebensort. Wir von REKAR IMMOBILIEN stehen Ihnen dabei jederzeit zur Seite und begleiten Sie sicher durch den gesamten Kaufprozess.

### Warum REKAR IMMOBILIEN?

Wir sind nicht nur Immobilienexperten mit Herz und Verstand – wir setzen alles daran, dass Sie sich bei jedem Schritt gut aufgehoben fühlen. Unsere zufriedenen Kunden schätzen unseren einzigartigen Service, der Vertrauen, Expertise und persönlichen Einsatz verbindet. Jeder Verkauf ist für uns eine Herzensangelegenheit und Ihre Zufriedenheit ist dabei unser oberstes Ziel.

### Für Verkäufer und Käufer – Ein Rundum-Sorglos-Paket

Unser Service geht weit über das Übliche hinaus: Von der professionellen Immobilienbewertung bis zur kreativen und weitreichenden Vermarktung finden wir genau die richtige Strategie, um das Beste für Sie und Ihre Immobilie zu erreichen. Und mit unserem kostenlosen Umzugswagen bieten wir Ihnen den Extra-Service, der das Ganze ein Stück entspannter macht.

### Erfahrung, Marktkenntnis und persönliche Beratung

Als erfahrene Experten im Passauer Raum sowie den Landkreisen Passau und Freyung-Grafenau kennen wir nicht nur den Markt, sondern auch die besonderen Wünsche unserer Kunden. Wir wissen, dass jede Immobilie einzigartig ist – und das spiegelt sich in unserer Arbeit wider. Es ist unser Anspruch, Ihnen den besten Service zu bieten und die optimale Lösung zu finden. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilienziele erreichen!

Ob als Käufer oder Verkäufer – bei REKAR IMMOBILIEN sind Sie in besten Händen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen bei Ihrem Immobilienprojekt zur Seite zu stehen.

### Ihr Team von REKAR IMMOBILIEN – Besser für Sie. Besser mit uns.

