Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice
Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG
www.vr-obm.de

Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten, großem Grundstück & weiterem Ausbaupotenzial



KeFePr20250515

93479 Grafenwiesen
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	93479
Ort	Grafenwiesen
Wohnfläche	ca. 343,96 m^2
Anzahl Zimmer	14
Grundstücksgröße	ca. 1.000 m^2
Kaufpreis	289.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1952
Zustand	Modernisierung sinnvoll
Energieausweis	EAW B, Bj. 1952, Öl, 362,34 EVK, gültig bis 15.07.2035, EEK H
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Stellplätze im Freien
Unterkellert	Teilweise
Dist. Kindergarten (km)	0,65 km
Dist. Grundschule (km)	0,55 km
Dist. Realschule (km)	4,40 km
Dist. Gymnasium (km)	4,30 km
Dist. Zentrum (km)	5,40 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	3,20 km
Dist. Arzt / Apotheke (km)	5,10 km

Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421 847040
Mobil: 0176 40075441
Fax: 09421 847049
E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Beschreibung

Viel Platz, fünf Wohneinheiten und interessante Entwicklungsmöglichkeiten: Dieses Mehrfamilienhaus in Grafenwiesen bietet mit ca. 344 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m² eine vielseitige Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Wohnhaus verfügt derzeit über fünf Wohneinheiten, die sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss verteilen. Drei Wohnungen sind aktuell vermietet, zwei stehen leer und bieten damit die Möglichkeit zur Eigennutzung, Modernisierung oder Neuvermietung.

Weiteres Entwicklungspotenzial bietet das 1. Obergeschoss: Die dort vorhandene, großzügige Wohnung mit ca. 114 m² könnte perspektivisch so umgebaut und neu aufgeteilt werden, dass zwei separate Wohneinheiten entstehen. Damit wäre – vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen – eine Erweiterung von derzeit fünf auf insgesamt sechs Wohneinheiten denkbar.

Durch die vorhandene Aufteilung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten. Das Haus eignet sich beispielsweise für Käufer, die selbst großzügig wohnen und gleichzeitig Mieteinnahmen erzielen möchten, ebenso wie für Mehrgenerationenkonzepte oder eine schrittweise Weiterentwicklung und Vermietung der einzelnen Einheiten.

Das Gebäude blickt auf eine lange Geschichte zurück: Bereits 1858 befand sich an dieser Stelle ein Wohnhaus. Um 1952 wurde dieses aufgestockt und erweitert, wodurch das heutige Gebäude entstand. Die Aufteilung wurde zuletzt etwa 1976 angepasst und das Haus saniert. Die Ausstattung entspricht daher in weiten Teilen dem damaligen Stand. Modernisierungsbedarf ist vorhanden und bietet neuen Eigentümern zugleich die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ein echtes Highlight ist der großzügige und schön angelegte Garten. Er schafft viel Freiraum rund um das Haus und bietet zahlreiche Möglichkeiten – vom Rückzugsort im Grünen über Spiel- und Aufenthaltsflächen bis hin zum eigenen Gemüse- oder Kräutergarten.

Besonders praktisch ist außerdem das großzügige Nebengebäude, das beispielsweise als Lagerfläche, Werkstatt oder für Hobbyzwecke genutzt werden kann. Gerade für Käufer mit entsprechendem Platzbedarf bietet es einen echten zusätzlichen Nutzwert.

Das Grundstück umfasst künftig ca. 1.000 m² und wird noch entsprechend

vermessen. Die endgültige Grundstücksgröße und der genaue Grenzverlauf ergeben sich daher erst nach erfolgter Vermessung.

Ein Haus für Käufer, die Platz und Möglichkeiten zu schätzen wissen: Fünf bestehende Wohneinheiten, Potenzial für eine weitere Einheit, ein großzügiger Garten und ein vielseitig nutzbares Nebengebäude schaffen eine spannende Basis für Eigennutzung, Vermietung und individuelle Zukunftspläne.

Wohnungsaufteilung

Erdgeschoss

Wohnung 1: ca. 70,21 m^2 Wohnfläche, eigener Eingang, vermietet
Wohnung 2: ca. 39,87 m^2 Wohnfläche, vermietet

1. Obergeschoss

Wohnung 3: ca. 114,35 m^2 Wohnfläche, derzeit leerstehend
Potenzial zur Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten*

Dachgeschoss

Wohnung 4: ca. 77,55 m^2 Wohnfläche, vermietet
Wohnung 5: ca. 41,98 m^2 Wohnfläche, derzeit leerstehend

*Eine mögliche Aufteilung bzw. Schaffung einer weiteren Wohneinheit ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in Grafenwiesen, einem staatlich anerkannten Erholungsort im Bayerischen Wald. Die Umgebung verbindet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit einer für die ländliche Lage erfreulich guten Infrastruktur.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Bahnhof Grafenwiesen. Von hier bestehen Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Bad Kötzting und Cham sowie weiter nach Lam. Damit ist auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben, ohne zwingend auf das Auto angewiesen zu sein.

Auch die Nahversorgung wird künftig weiter aufgewertet: In unmittelbarer Umgebung ist ein neuer EDEKA-Markt vorgesehen. Der Projektstandort ist nach

den Planungsunterlagen fußläufig an den Ort und den nahe gelegenen Bahnhof angebunden.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt Bad Kötzting. Die Stadt ergänzt das Angebot vor Ort um umfangreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten und ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn schnell erreichbar. Die Gemeinde Grafenwiesen selbst gibt die Entfernung nach Bad Kötzting mit rund 5 km an.

Besonders reizvoll ist jedoch die landschaftliche Lage im Bayerischen Wald. Wälder, Wiesen sowie zahlreiche Spazier- und Wanderwege prägen die Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Grafenwiesen liegt zwischen Kaitersberg und Hohem Bogen; auch der Weiße Regen verläuft durch das Gemeindegebiet.

Damit verbindet der Standort zwei Qualitäten, die gerade im ländlichen Raum nicht selbstverständlich sind: viel Natur und Ruhe auf der einen Seite sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanschluss und der Infrastruktur von Bad Kötzting auf der anderen.

Ausstattung

Gebäude & Bauweise

*Massive Bauweise
*Umfassungs- und Innenwände aus Ziegelmauerwerk
*Geschossdecken teilweise massiv, teilweise als Fehlbodenkonstruktion
*Teilunterkellert; Kellerbereich mit Gewölbedecken, vermutlich aus älterem Gebäudebestand
*Kriechspeicher über dem Dachgeschoss
*Bodenbeläge überwiegend Fliesen, Laminat und PVC
*Holzfenster, überwiegend zweifach verglast

Heizung & Technik

*Zentralheizung über Kombikessel für Öl und Holz, Baujahr 1988
*Außentank mit ca. 16.000 Litern Fassungsvermögen
*Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage
*SAT-Anlage für den TV-Empfang in den Wohneinheiten

Wohneinheiten & Nutzung

*5 bestehende Wohneinheiten mit insgesamt ca. 344 m² Wohnfläche
*3 Wohneinheiten aktuell vermietet
*2 Wohneinheiten derzeit leerstehend
*Wohnung im 1. Obergeschoss mit Potenzial zur Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten (ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen)
*Großzügiges Nebengebäude, vielseitig als Lager, Werkstatt oder für Hobbyzwecke nutzbar
*Großzügiger, schön angelegter Garten
*Grundstücksfläche künftig ca. 1.000 m²; Vermessung steht noch aus
*Stellplätze im Freien vorhanden

Aktuelle Vermietung

*Wohnung 1, ca. 70,21 m²: vermietet seit März 2024, pauschale Warmmiete 450 € monatlich
*Wohnung 2, ca. 39,87 m²: vermietet seit November 2023, pauschale Warmmiete 350 € monatlich
*Wohnung 4, ca. 77,55 m²: vermietet seit Januar 2024, pauschale Warmmiete 450 € monatlich
*Aktuelle Mieteinnahmen: insgesamt 1.250 € monatlich bzw. 15.000 € jährlich (jeweils pauschale Warmmieten)

Objekttitel

Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten, großem Grundstück & weiterem Ausbaupotenzial

Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421 847040
Fax.: 09421 847049

Mobil: 0176 40075441
E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform") bereitstellen. Diese finden Sie unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de