# 3,45% Rendite! Top saniertes MFH in sehr ruhiger Lage/Beethovenstr. in Straubing mit 571 $m^2$ Grund



ClPiWi15042026

94315 Straubing
Deutschland

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Haus |
| **Objekttyp** | Mehrfamilienhaus |
| **PLZ** | 94315 |
| **Ort** | Straubing |
| **Wohnfläche** | ca. 190 $m^2$ |
| **Nutzfläche** | ca. 60 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 8 |
| **Grundstücksgröße** | ca. 571 $m^2$ |
| **Anzahl Wohneinheiten** | 3 |
| **Kaufpreis** | 519.000,00 € |
| **Freitext Preis** | Preis VB!!!! |
| **Provision** | 3 % zzgl. ges. MwSt. vom Verkaufspreis |
| **Energieeffizienzklasse** | C |
| **Baujahr** | 1957 |
| **Zustand** | vollständig renoviert |
| **Energieausweis** | EAW V, Bj. 1957, 94,80 EVK, gültig bis 09.04.2036, EEK C |
| **Befeuerung** | Gas |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Etagenzahl** | 4 |
| **Küche** | keine Einbauküche vorhanden |
| **Wasch/Trockenraum** | Ja |
| **Unterkellert** | Ja |

**Ansprechpartner**

Frau Claudia Piermeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421/847040
E-Mail: c.piermeier@immobilien-straubing.de

# Beschreibung

Attraktives, kernsaniertes 3-Familienhaus in ruhiger Lage – voll vermietet mit weiterem Entwicklungspotenzial (Grundstück)

Dieses äußerst gepflegte 3-Familienhaus präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage in ruhiger und gefragter Wohnlage. Die Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem entsprechend modernen und technisch zeitgemäßen Zustand.

Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche Wasser- und Stromleitungen inklusive Sicherungskästen vollständig erneuert. Auch alle Heizkörper wurden ausgetauscht. Die Heizung aus dem Jahr 1996 ist noch voll funktionsfähig und wurde aus diesem Grund noch nicht erneuert. Darüber hinaus erfolgte der Einbau hochwertiger Fenster mit 3-fach-Verglasung und ebenfalls einer sehr hochwertigen Eingangstüre. Eine weitere energetische Optimierung wurde durch die Anbringung einer Dachdämmung sichergestellt. Eine Außendämmung war bereits vorhanden.

Auch die Innenausstattung überzeugt durch ihren modernen Standard: Alle Bäder wurden vollständig erneuert und präsentieren sich zeitgemäß und ansprechend. Zusätzlich wurden diverse Bodenbeläge im gesamten Objekt ausgetauscht und auch ein neuer Innenputz im gesamten Gebäude wurde angebracht.

Das Gebäude umfasst insgesamt drei Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind und somit sofortige Mieteinnahmen generieren. Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:
Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung (ca. 68 $m^2$)
1. Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung (ca. 68 $m^2$)
Dachgeschoss: 2-Zimmer-Wohnung (ca. 52 $m^2$)
Die Immobilie ist voll unterkellert. Jeder Mieter verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Ergänzend stehen ein separates Waschhaus sowie die zentrale Heiztechnik im Untergeschoss zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Ferngasversorgung.

Das großzügige Grundstück überzeugt nicht nur durch seine angenehme Aufteilung, sondern bietet zudem weiteres Entwicklungspotenzial: Die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes ist grundsätzlich denkbar und eröffnet interessante Perspektiven für Investoren.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage sowie

zusätzliche Stellmöglichkeiten im öffentlichen Raum direkt vor dem Objekt.

Fazit: Eine nachhaltig modernisierte, voll vermietete Immobilie in ruhiger Lage mit solider Substanz und zusätzlichem Ausbaupotenzial – ideal für Kapitalanleger mit Weitblick.
Aktuell beträgt die Nettokaltmiete 17.928 € p.a.
Der Preis ist verhandelbar und es können gerne Preisangebote abgegeben werden.

# Ausstattung

Die jeweiligen Einbauküchen sind im Eigentum der Mieter.

# Sonstige Angaben

Wenn Sie sich nun von dieser Immobilie angesprochen fühlen und weitere Informationen wünschen, steht Ihnen die zuständige Maklerin, Frau Claudia Piermeier, gerne zur Verfügung.
Wir vermitteln dieses Objekt im Alleinauftrag.

# Objekttitel

3,45% Rendite! Top saniertes MFH in sehr ruhiger Lage/Beethovenstr. in Straubing mit 571 $m^2$ Grund

**Ihr Ansprechpartner**

Frau Claudia Piermeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421/847040
E-Mail: c.piermeier@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