Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

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

Charmantes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in zentraler Lage von Straubing



MaScMe30062026

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 222 m^2
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 237 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 222 m^2
Anzahl Wohneinheiten	3
Kaufpreis	449.000,00 €
Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Kaufpreis pro qm	2.022,52 €
Energieeffizienzklasse	F
Zustand	gepflegt
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Carport, Stellplatz im Freien
Kabel Sat TV	Ja
Unterkellert	Teilweise
Kamin	Ja

Ansprechpartner

Herr Matthias Schiederer

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421/847040
Mobil: 0160/2311857
Fax: 09421/847049
E-Mail: m.schiederer@immobilien-straubing.de
Homepage: www.bavarian-property.de

Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in attraktiver Innenstadtlage von Straubing überzeugt durch seine solide Bausubstanz, den guten Gesamtzustand sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie besteht aus einem Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten sowie einem rückwärtigen Einfamilienhaus. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl als attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial als auch zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen.

Im Vorderhaus befinden sich zwei nahezu identisch geschnittene Wohnungen mit jeweils ca. 61,00 m^2 Wohnfläche. Das rückwärtige Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100,00 m^2. Insgesamt umfasst die Immobilie eine Gesamtwohnfläche von ca. 222,00 m^2.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Carport sowie einen gepflasterten Innenhof, der zusätzlichen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt; die letzte wesentliche Erweiterung erfolgte etwa im Jahr 1943. Im Jahr 2004 wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Leitungsinstallationen, die Gasthermen, die Fenster sowie der Vollwärmeschutz erneuert. Dank dieser Maßnahmen präsentiert sich das Gebäude heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Das Grundstück umfasst ca. 237,00 m^2 und befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage unweit der Straubinger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Eigennutzer ergibt sich zudem der Vorteil, dass die bestehenden Mieteinnahmen einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung leisten können. Kapitalanleger profitieren hingegen von sofortigen Mieteinnahmen sowie zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Damit verbindet diese Immobilie attraktive Ertragschancen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in gefragter Innenstadtlage.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie ein attraktives Ertragspotenzial. Die beiden Wohnungen im Vorderhaus sind derzeit vermietet und erzielen eine Jahresnettokaltmiete von ca. 8.703,00 €. Das rückwärtige Einfamilienhaus wird aktuell noch vom Eigentümer bewohnt und steht nach dessen Auszug im Dezember zur freien Verfügung. Bei einer angenommenen Neuvermietung des Einfamilienhauses zu einem Mietpreis von 7,00 €/m^2 könnte eine zusätzliche Jahresnettokaltmiete von ca. 8.400,00 € erzielt werden. Daraus ergäbe sich eine

potenzielle Gesamtjahresnettokaltmiete von ca. 17.103,00 €. Bezogen auf den Kaufpreis von 449.000,00 € entspricht dies einer möglichen Bruttomietrendite von ca. 3,81 %.

Zusätzlich besteht – vorbehaltlich der gesetzlichen Vorgaben – die Möglichkeit, die Mieten der beiden Wohnungen im Vorderhaus anzupassen. Dadurch könnte sich die Jahresnettokaltmiete und somit auch die erzielbare Rendite weiter verbessern.

Hinweis: Die genannten Mietansätze, die daraus abgeleiteten Mieteinnahmen sowie die berechnete Bruttomietrendite beruhen ausschließlich auf Annahmen und dienen lediglich als unverbindliches Rechenbeispiel. Sie stellen weder eine Garantie für künftig erzielbare Mieteinnahmen noch für eine bestimmte Rendite dar.

Lage

Das Wohngebäude befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Straubinger Stadtgebiet. Der Friedrichweg ist eine verkehrsarme Anliegerstraße, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, einen hohen Grünanteil und eine familienfreundliche Atmosphäre aus.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Straubinger Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Zudem bieten die Donau und zahlreiche Grünflächen einen hohen Erholungswert.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und über die B8, B20 sowie die A3 bestehen optimale Verbindungen nach Regensburg, Deggendorf, Passau und München.

Die Lage überzeugt sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger: Nach dem Auszug des derzeitigen Eigentümers im Dezember steht das rückwärtige Einfamilienhaus zur freien Verfügung und eignet sich ideal für den Eigenbezug oder eine Neuvermietung. Gleichzeitig sorgen die beiden vermieteten Wohnungen im Vorderhaus bereits für laufende Mieteinnahmen und leisten einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung.

Ausstattung

- Konstruktionsart: Massivbauweise

- Kellerwände: Bruchstein, Beton

- Umfassungswände: Ziegel, Vollwärmeschutz

- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat

- Fenster: Kunststoff, Holz

- Heizung: Gasheizung (BJ 2004)

- Dach: Satteldach

Objekttitel

Charmantes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in zentraler Lage von Straubing

Ihr Ansprechpartner

Herr Matthias Schiederer

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421/847040
Fax.: 09421/847049

Mobil: 0160/2311857
Homepage: www.bavarian-property.de
E-Mail: m.schiederer@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