

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Augsburg

**MFH mit 10% Miet-Rendite! direkt vom Eigentümer in  
Röslau-Bayern- Provisionsfrei zu Verkaufen**



Objekt-Nr. OM-173693

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **330.000 €**

86159 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	624,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	14,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	490,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Baujahr 1948-2012

Gesamt-Wohn und Nutzfläche: 857m<sup>2</sup>

Davon Wohnfläche: 510,00 m<sup>2</sup>

Gesamt-Ausgebaute-Vermietete-Wohnfläche:350 m<sup>2</sup>

(Netto-Jahresmieteinnahmen aktuell für die drei vermieteten Wohnungen mit einer Gesamt-Wohnfläche von 350 m<sup>2</sup> und einer Gewerbefläche von 347m<sup>2</sup> bestehend aus;

1 x ZKB 33m<sup>2</sup>,

1 x 3 ZKB 117 m<sup>2</sup>,

1 x Ehem. Eigentümerwohnung oberhalb der ehem. Backstube mit

ca 200 m<sup>2</sup>, verteilt im im OG un DG des Vorhauses mit einer Terasse von 35qm

1 x Nicht-Vermietete, zum Ausbau-vorbereitete bzw. Teil-ausgebaute Dachwohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> (diese halbfertige DG-Wohnung wäre mit einem geschätzt-zusätzl. Aufwand von ca. €20.000.- ebenfalls fertig zur Vermietung)

Größe der komplett vermieteten Gewerbefläche: ca. 347 m<sup>2</sup> (davon 197m<sup>2</sup> ehem. Lager- und Produktionsräume, ehem. Backstube 130m<sup>2</sup>)

Sanierung Gewerbefläche: 2004, 2012

NÄHERE DETAILS DES OBJEKTES:

- Zwei aneinander Verbundene Wohn- und Geschäftshäuser im Ortskern von Röslau...

- Gebäudeteil 1: Baujahr. 1977, in leichte Hanglage integriert.

EG: Gewerbefläche(ehemalige Bäckerei und Produktionsräume, ca. 197 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und Backstube ca.130m<sup>2</sup> aktuell vermietet.

OG: Büro/Lager (ehemalige Bäckerei, ca. 20/33 m<sup>2</sup>), 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad (ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

DG: Apartment (ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche), nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilw. zum Ausbau vorbereitet (ca. 160 m<sup>2</sup>)

-Gebäudeteil 2:

ehemaliges Weberhaus, Baujahr. ca. 1800, hochwertige Kernsanierung 2004, ca. 1968 Anbau eines Verkaufsraums mit darüber liegender Terrasse

- EG: Laden/Verkauf mit Sozialbereichen (ca. 130 m<sup>2</sup>), direkter Zugang Nachbarhaus

- OG + DG: private Wohnbereiche (ca. 200 m<sup>2</sup>) zzgl. Terrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>)

- teilunterkellert mit Lager, Heizungsraum und Öltank

- Flächen wurden überschlägig ermittelt.

Energieausweis: nicht vorhanden

## Ausstattung

Das Haus wurde eine längere Zeit lang als Wohn- und Geschäftshaus benutzt. Deshalb müsste man die sämtlichen Zähler für eine exakte Jahresabrechnung entsprechend aufteilen.

Für Näheres können Sie ein Expose mit persönlichen Angaben (Name,Adresse und Telefonnummer) anfordern.

## **Lage**

- Röslau ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
- ca. 31 km von Hof und ca. 39 km von Bayreuth entfernt