

Exposé

Mehrfamilienhaus in Augsburg

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



Objekt-Nr. OM-173693

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **330.000 €**

86159 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	624,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	14,00	Garagen	3
Wohnfläche	510,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Baujahr 1948-2012

Gesamt-Wohn und Nutzfläche: 857m²

Davon Wohnfläche: 510,00 m²

Gesamt-Ausgebaute-Vermietete-Wohnfläche:350 m²

(Netto-Jahresmieteinnahmen aktuell für die drei vermieteten Wohnungen mit einer Gesamt-Wohnfläche von 350 m² und einer Gewerbefläche von 347m² bestehend aus;

1 x ZKB 33m²,

1 x 3 ZKB 117 m²,

1 x Ehem. Eigentümerwohnung oberhalb der ehem. Backstube mit

ca 200 m², 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 m² (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 m² (davon 197m² ehem. Lager- und Produktionsräume, ehem. Backstube 130m²)

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 m² Nutzfläche) und Backstube ca.130m² aktuell vermietet.

OG: Büro/Lager (ehemalige Bäckerei, ca. 20/33 m²), 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad (ca. 117 m² Wohnfläche)

DG: Apartment (ca. 33 m² Wohnfläche), nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilw. zum Ausbau vorbereitet (ca. 160 m²)

-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 m²), direkter Zugang Nachbarhaus

- OG + DG: private Wohnbereiche (ca. 200 m²) zzgl. Terrasse (ca. 35 m²)

- 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