

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schwandorf

Investment: Top vermietetes Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-317169

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Bierek
Telefon: 0162 3470175

92421 Schwandorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	432,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	209,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Immobilie mit Baujahr 1950 und einem Anbau aus dem Jahr 1974 bietet auf einer Grundstücksfläche von 432 m² eine Wohnfläche von 209 m². Das Objekt ist ideal für Investoren und zeichnet sich durch seine zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung aus.

Ausstattung und Besonderheiten:

Wohnfläche:

Die Immobilie verfügt über 209 m² gut genutzte Wohnfläche, aufgeteilt in vier Wohneinheiten. Die Wohneinheiten 1 bis 3 sind bereits mit Einbauküchen ausgestattet. Wohneinheit 4 wurde im Jahr 2024 ausgebaut, und es besteht die Möglichkeit, eine weitere Wohnung auszubauen.

Energietechnik:

Eine Solaranlage sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, was zu einer komfortablen Temperaturregelung beiträgt.

Zusätzliche Ausstattungen:

Die meisten Wohnungen verfügen über einen Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Zudem sind mehrere Kellerräume vorhanden, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Parkmöglichkeiten:

Ein Garagenstellplatz steht zur Verfügung.

Vermietung:

Die Immobilie ist aktuell sehr gut vermietet, mit einer jährlichen Kaltmiete von 26.400 €, was sie zu einer attraktiven Investition macht.

Das Objekt ist von mehreren Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten umgeben, was den Wohnwert zusätzlich steigert. Hier wohnen Ihre Mieter im Grünen und profitieren gleichzeitig von der zentralen Lage.

Fazit:

Mit einer soliden Bausubstanz, gepflegtem Zustand und Potenzial für Erweiterungen bietet dieses Objekt sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine hervorragende Gelegenheit in einer gefragten Lage.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche

Sonstiges

Die in diesem Exposé sowie in Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Eigentümers bzw. sonstiger

Dritter. Der Makler hat die sachliche Richtigkeit und Vollständigkeit nicht überprüft und übernimmt daher keine Haftung. Für den Käufer wird

eine Provision von 3,57 % auf den notariell beurkundeten Kaufpreis fällig.

Angaben gemäß § 5 TMG

Tobias Bierek

Rosenstr. 23a

93077 Bad Abbach

E-Mail: tobiasbierek@gmx.de

Telefon: 0162/3470175

Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 20.10.2023, erteilt.

Aufsichtsbehörde

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

<https://www.ihk-muenchen.de/>

Steuernummer: 126/205/00664

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung:

Immobilienmakler

Zuständige Kammer:

IHK für München und Oberbayern

Verliehen in:

Deutschland

Redaktionell verantwortlich

Tobias Bierek, Am Hochfeld 8, 93077 Bad Abbach

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Lage

Das Objekt liegt in einer attraktiven Wohn- und Geschäftsgegend. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Zentrum von Schwandorf, das nur etwa 1,9 km entfernt ist. Der Bahnhof ist ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar (ca. 1,7 km), was Pendlern entgegenkommt.

In der Umgebung gibt es viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs. So befinden sich mehrere Supermärkte, darunter Netto und AK Market, in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Restaurants, Apotheken und Bäckereien. Schulen wie die Mädchenrealschule St. Josef und mehrere Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Gegend familienfreundlich macht.

Freizeitangebote sind ebenfalls vorhanden, mit der Nähe zur Oberpfalzhalle, einem Erlebnisbad sowie diversen Sportanlagen wie Beachvolleyballfeldern und Fußballplätzen. Zudem gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten und Tankstellen entlang der Straße, was die Anfahrt bequem gestaltet.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Mischung aus Wohnkomfort, Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	357,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Einfahrt



Außenansicht

Exposé - Galerie

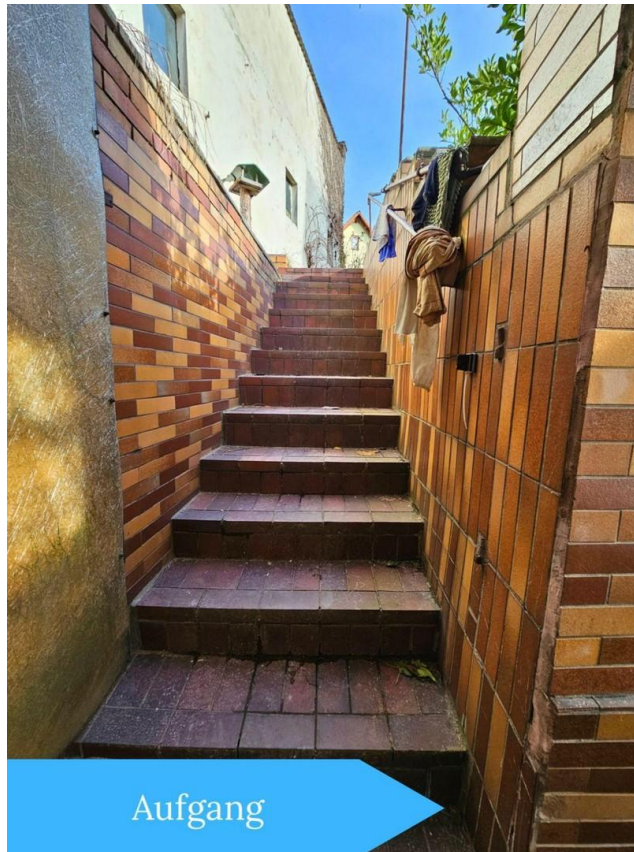


Garten

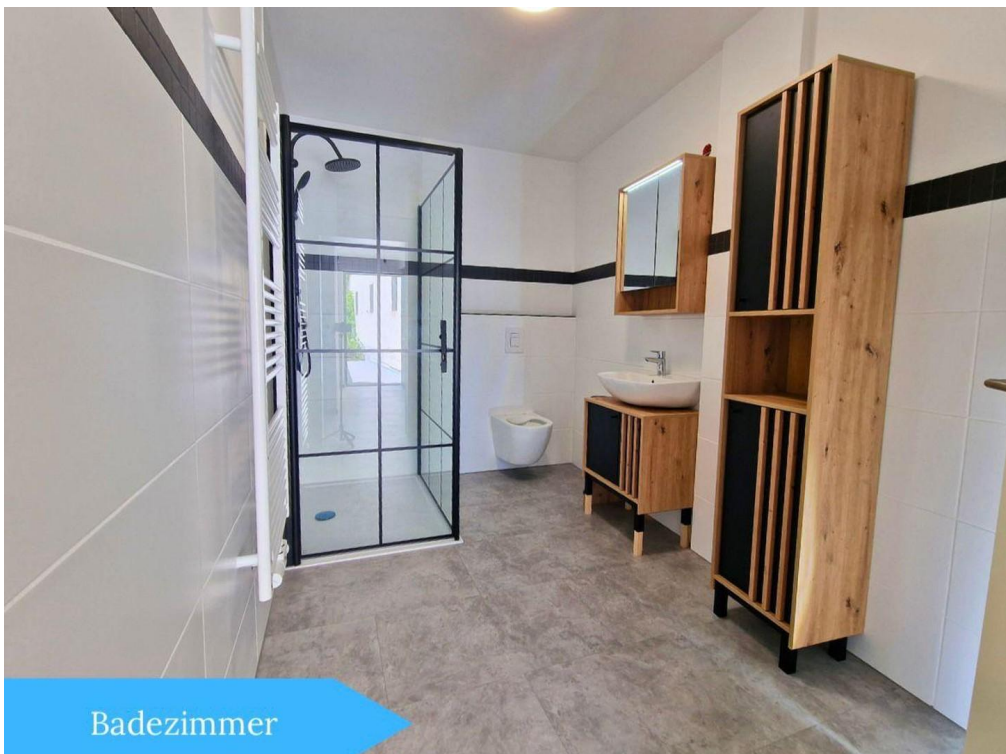


Aufgang

Exposé - Galerie

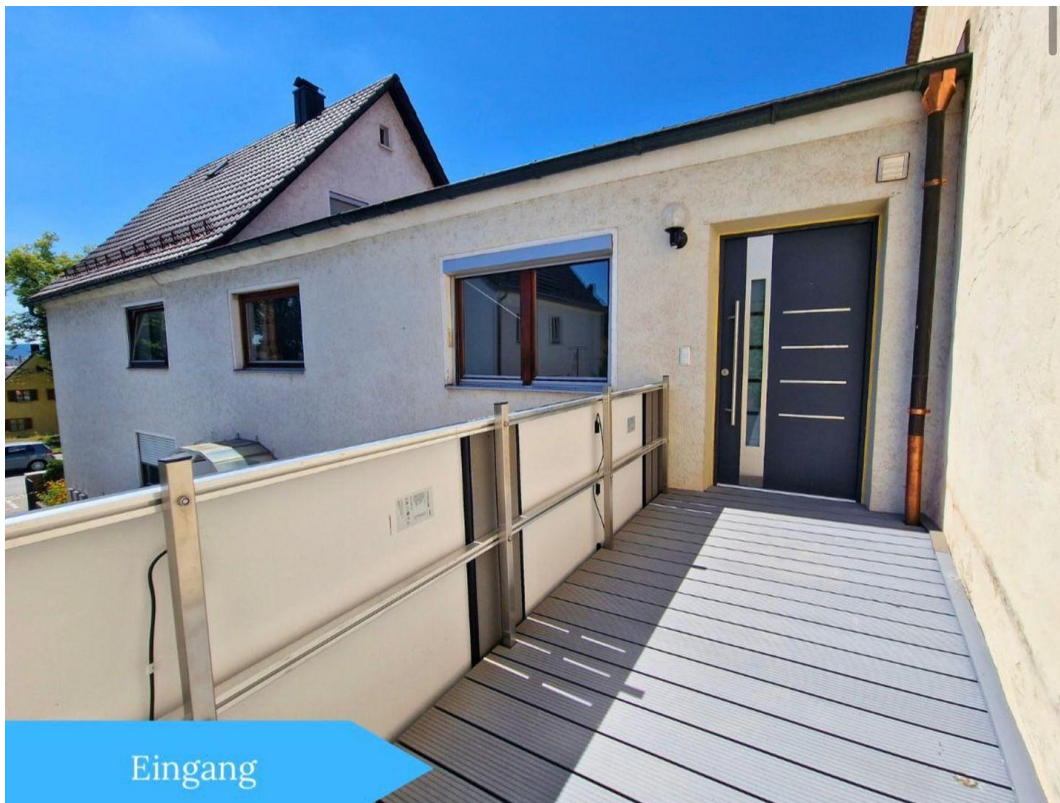
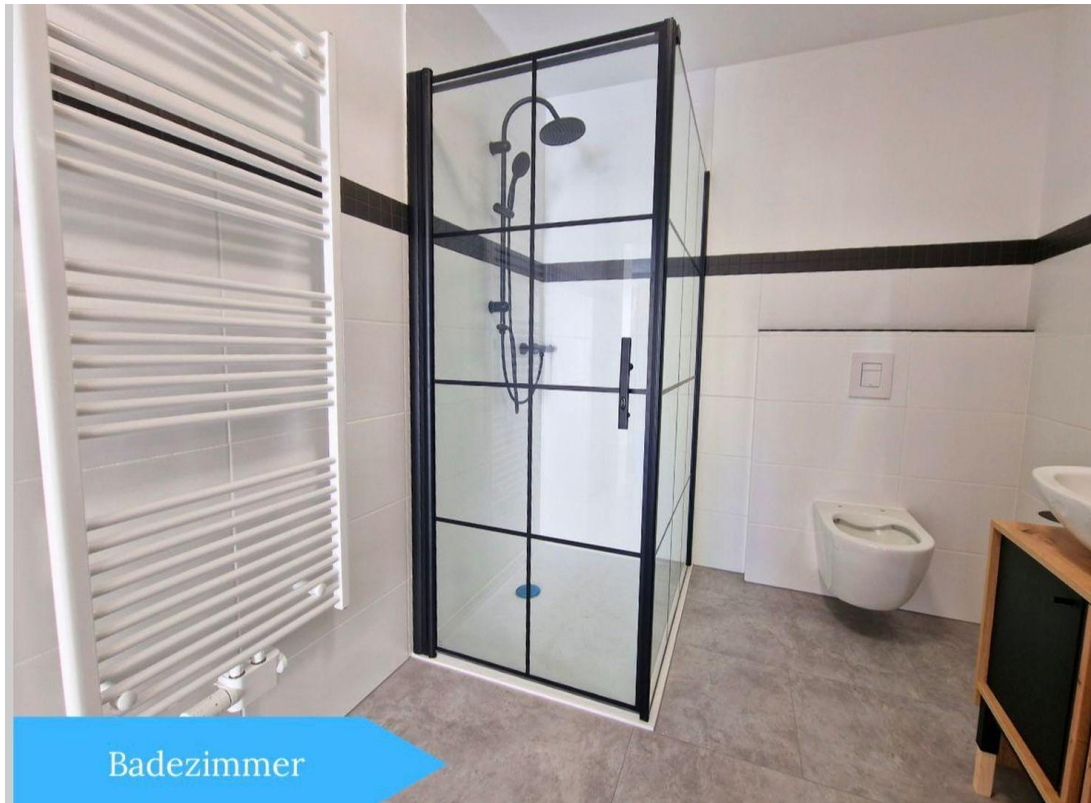


Aufgang



Badezimmer

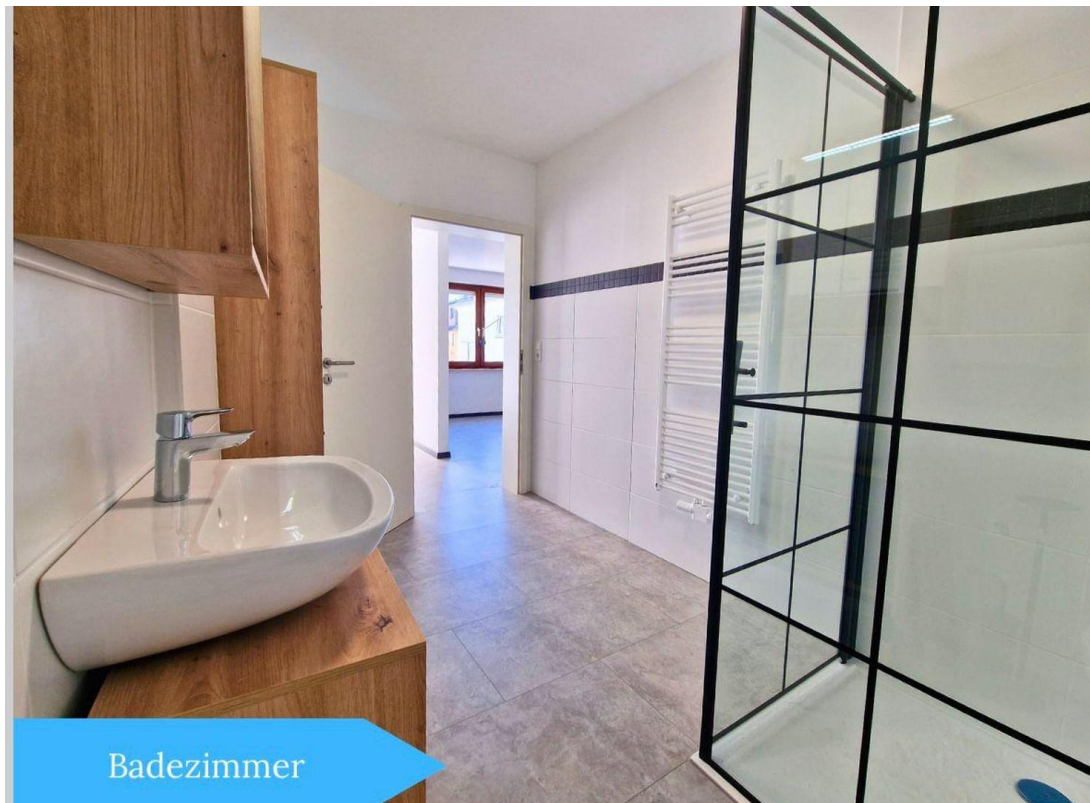
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie

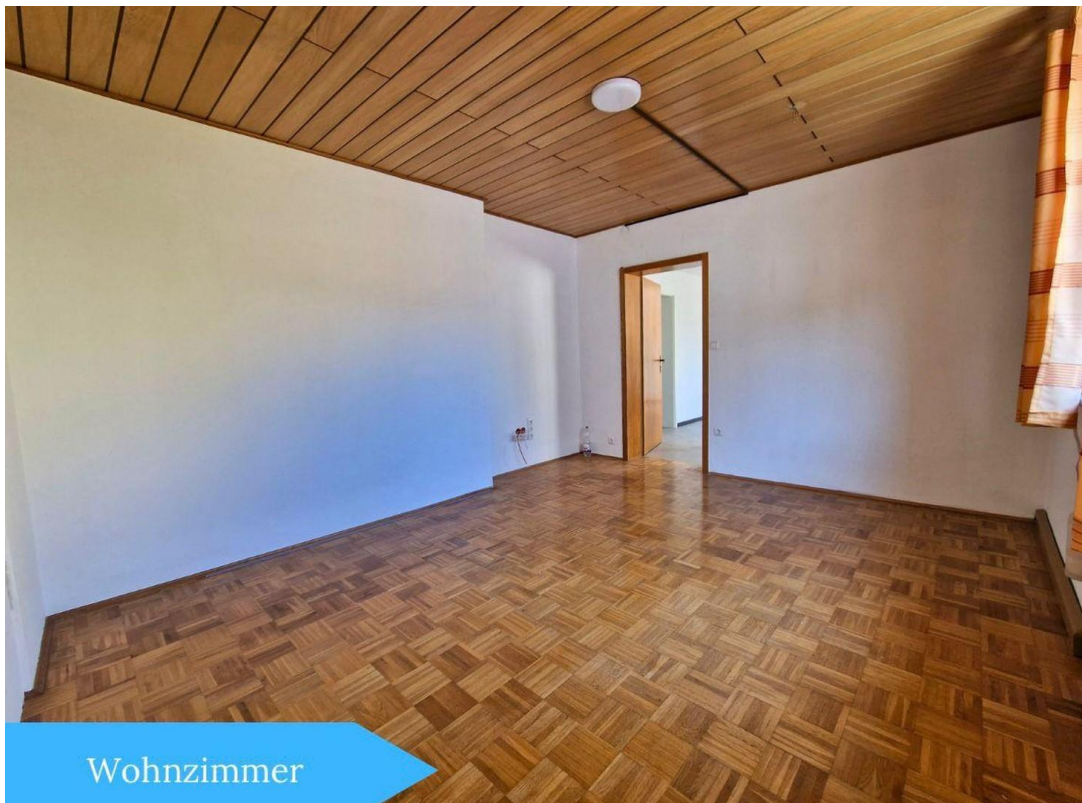


Küche



Flur/Küche

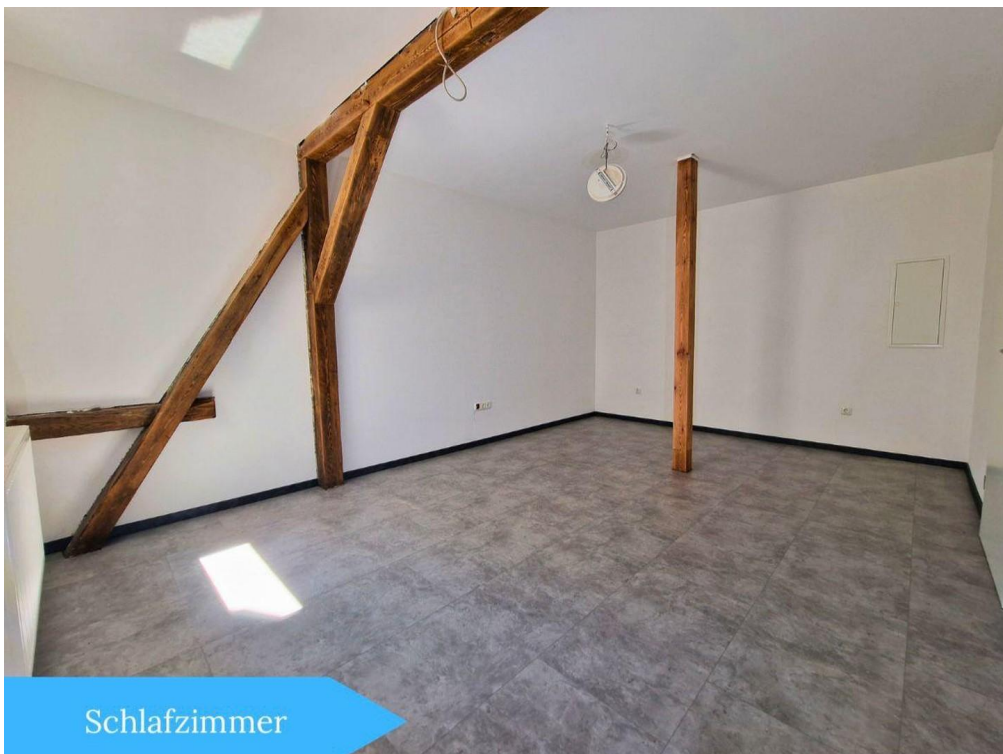
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hauseingang WE 1-3



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

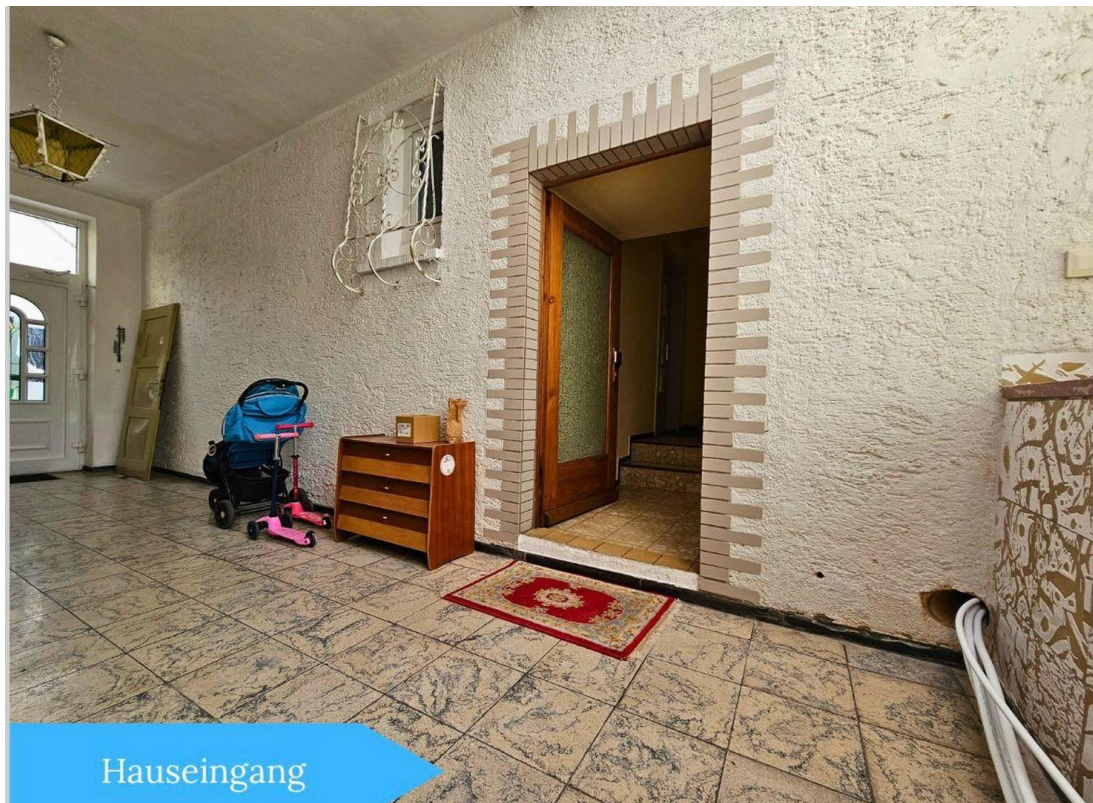
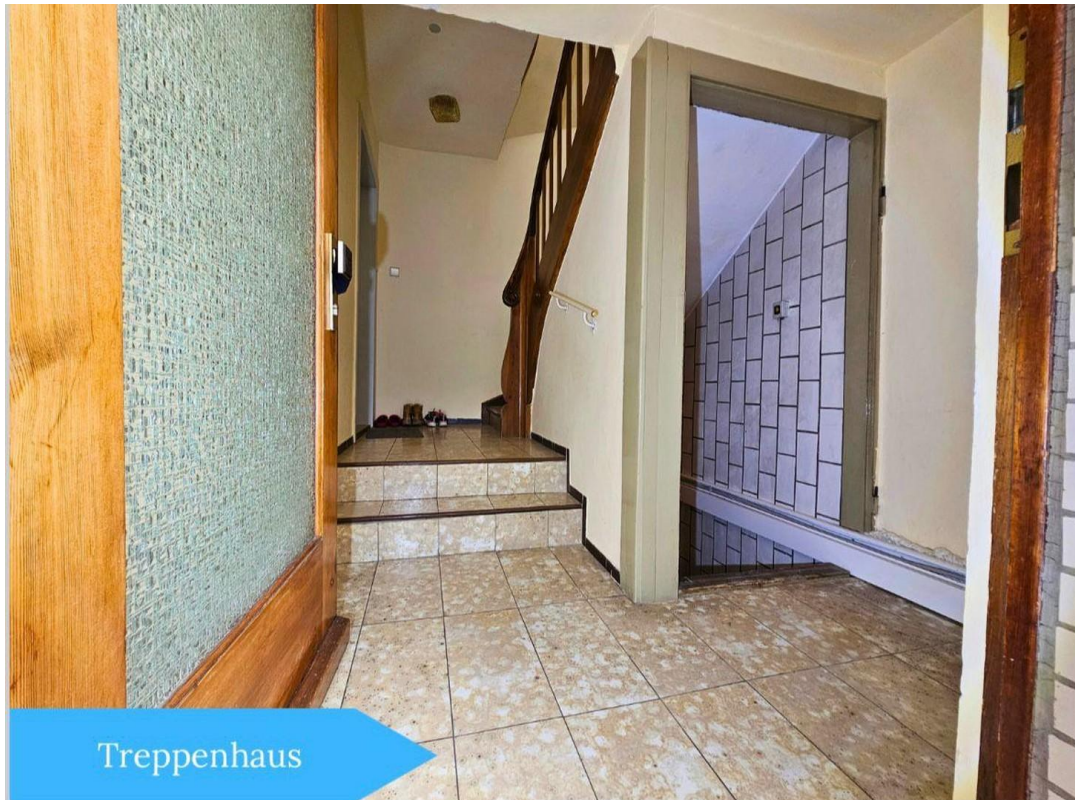


Hauseingang

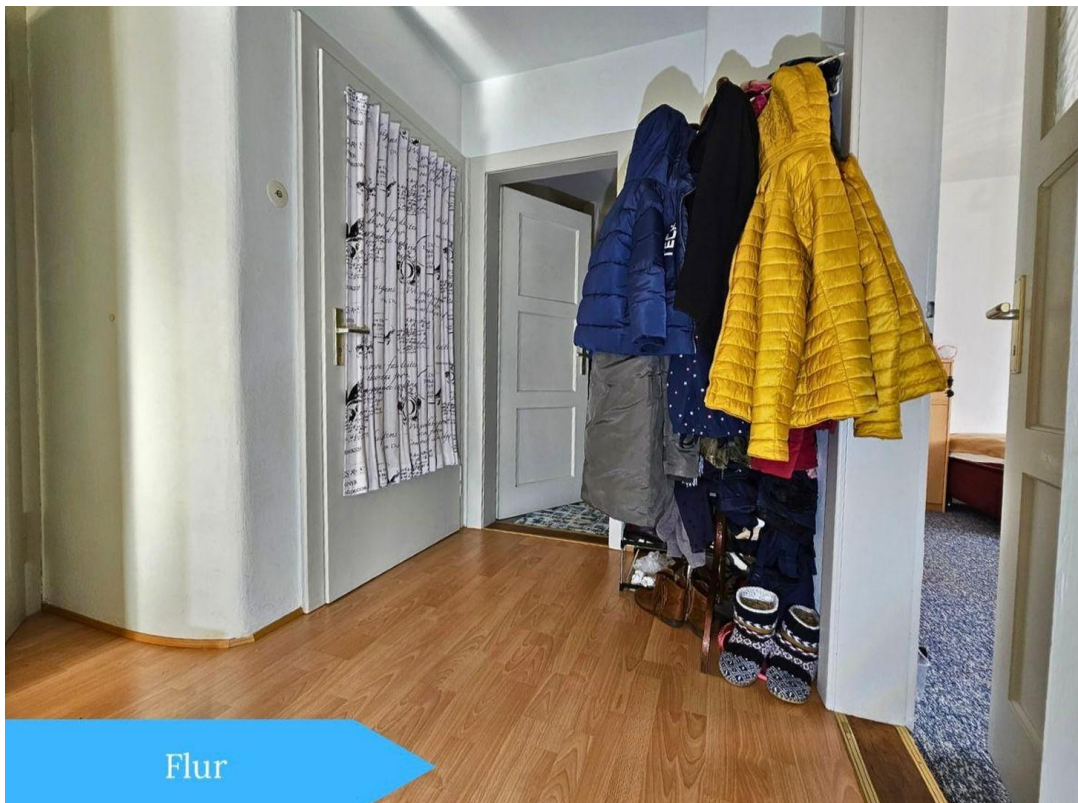


Bad

Exposé - Galerie



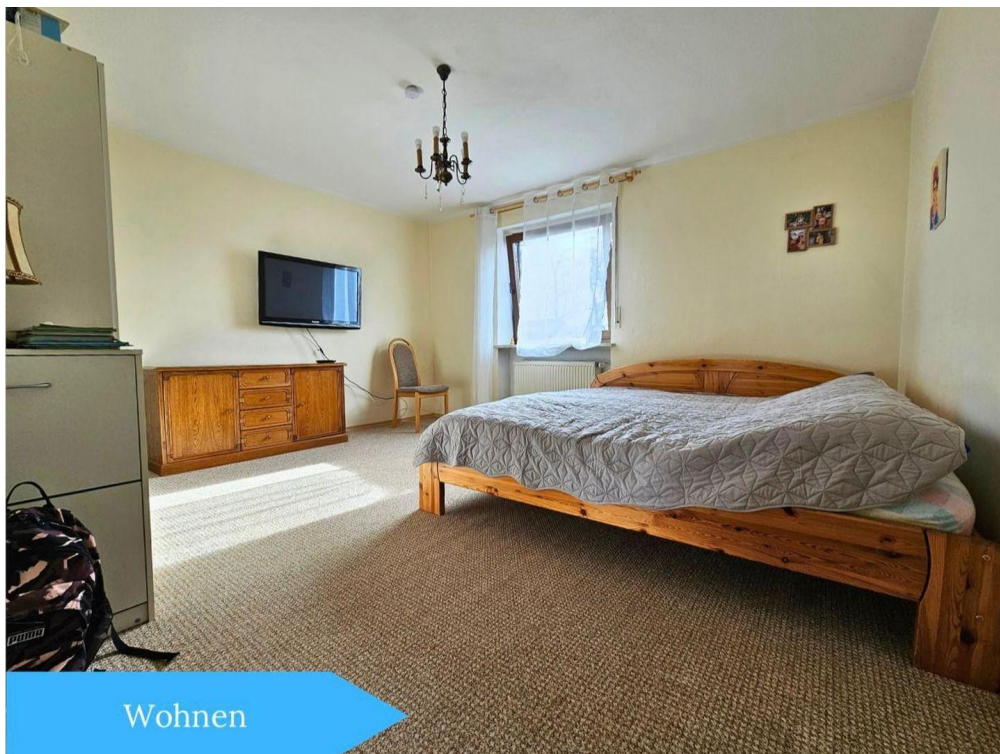
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Treppenhaus

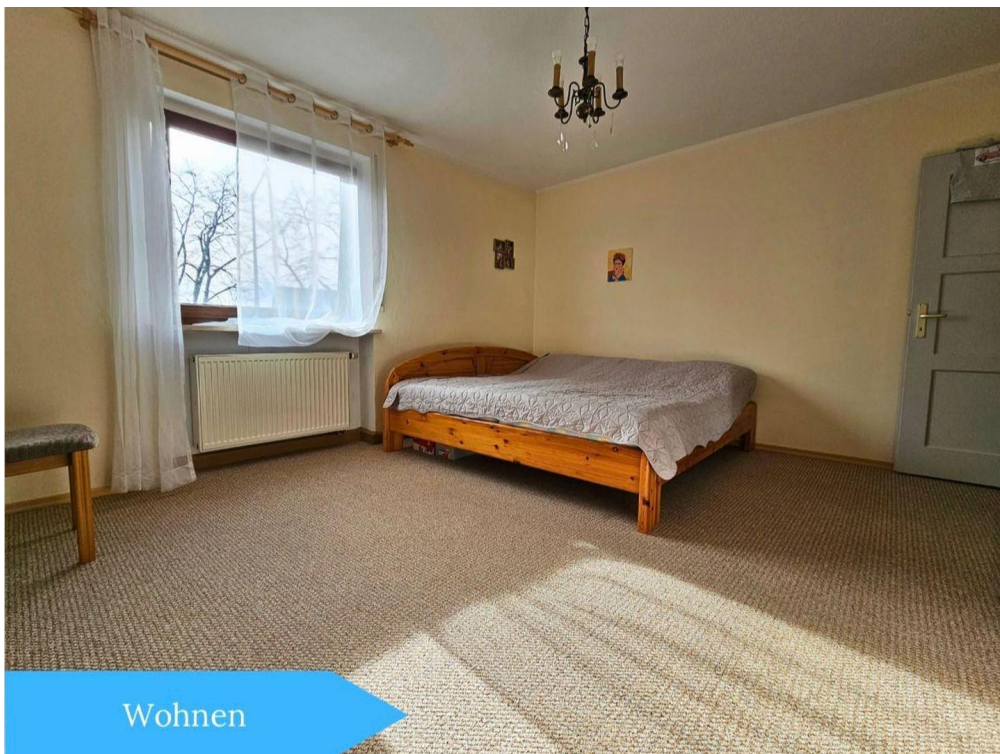


Wohnen

Exposé - Galerie

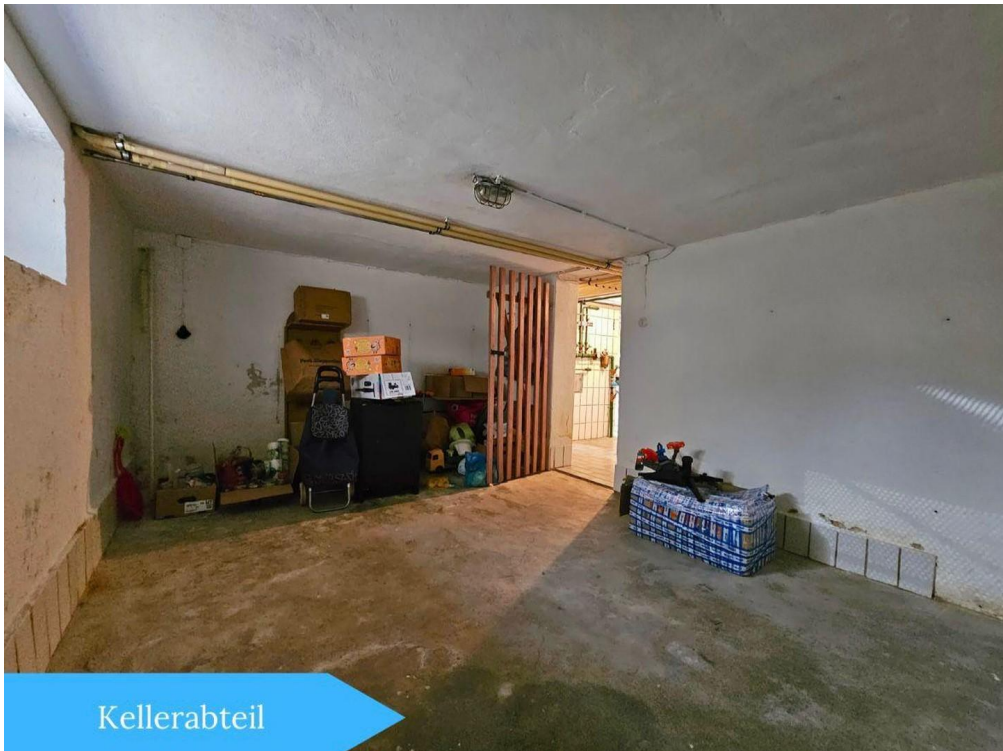


Bad



Wohnen

Exposé - Galerie

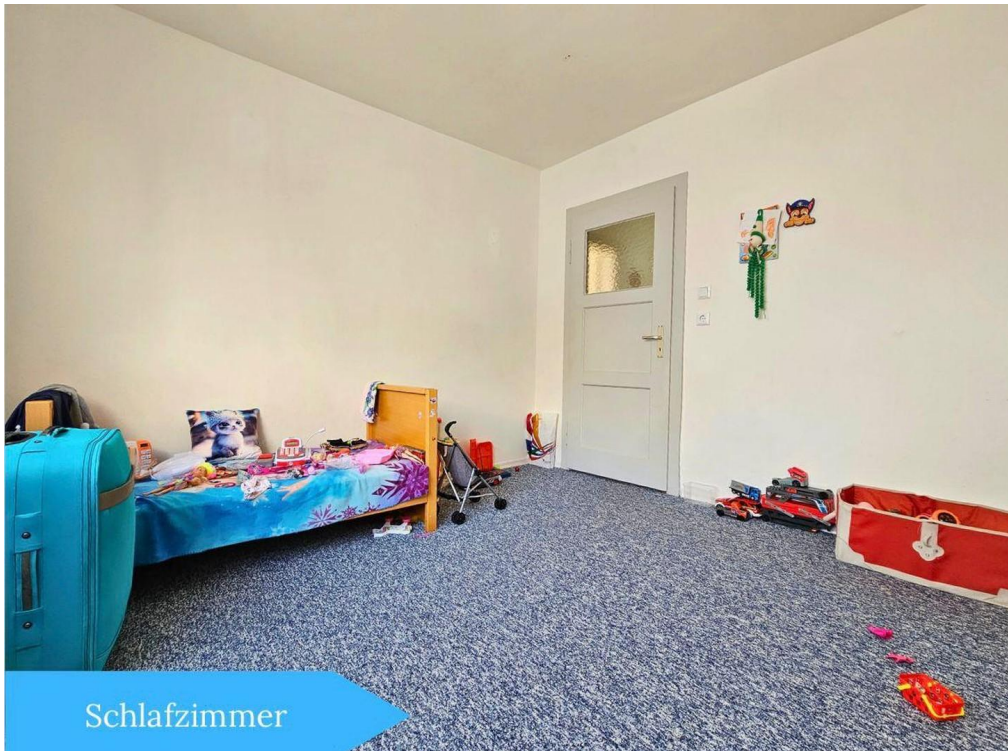


Kellerabteil

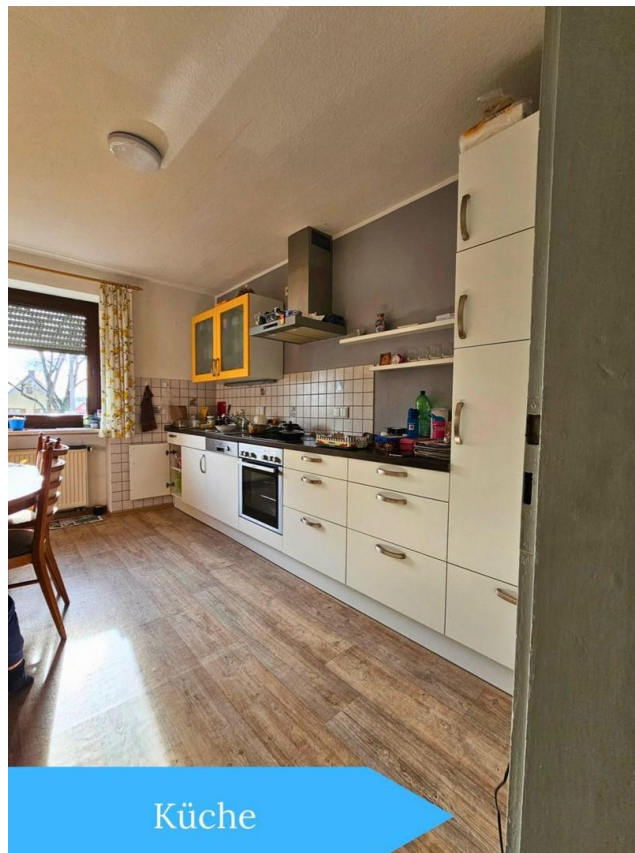


Kellerabteile

Exposé - Galerie

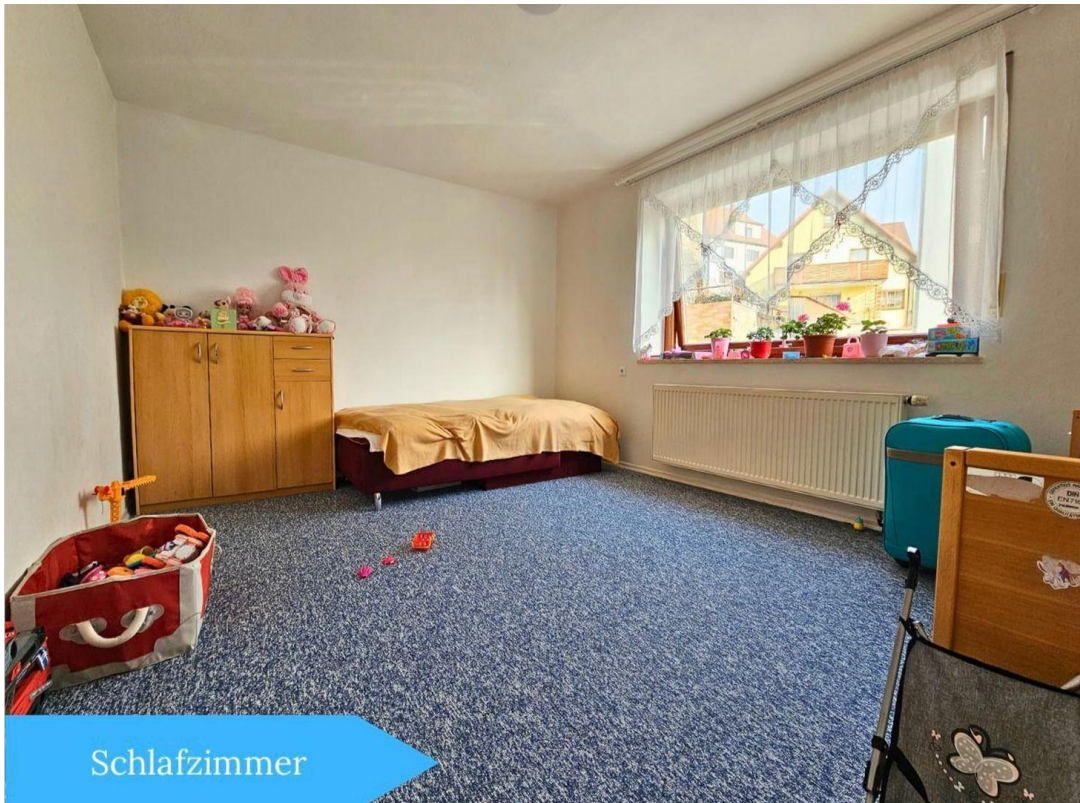


Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Warmwasserboiler



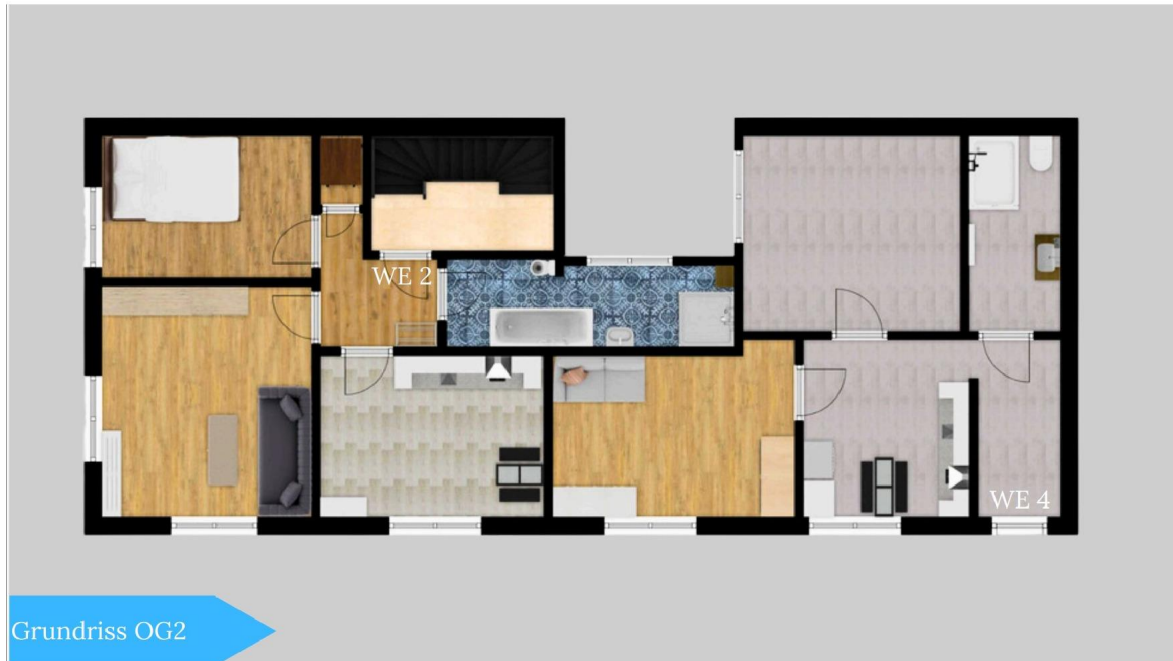
Heizung

Exposé - Grundrisse



Grundriss WE3

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

