

Exposé

Mehrfamilienhaus in Beilngries

Ökologischer Gebäudekomplex mit Potential



Objekt-Nr. OM-325645

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

Am Haar 3
92339 Beilngries
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	999,00 m ²	Gesamtfläche	516,00 m ²
Etagen	3	Stellplätze	6
Wohnfläche	516,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets	Nettomiete Soll	41.700
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	19.380
Modernisierung Jahr	2023	Anzahl Einheiten	6

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1990 in Holzständerbauweise errichtet wurde.

Insgesamt befinden sich im Gebäudekomplex sechs Wohneinheiten, davon sind drei vermietet.

Die Kunststofffenster aus dem Baujahr sind doppelt verglast und die Gebäudehülle zwischen dem Ständerwerk und an der Fassade gedämmt.

Der Holzständer befindet sich nach durchgeführten Bauteilöffnungen in ordentlichem Zustand, ebenso die Dachkonstruktion. Mittelfristig ist eine Sanierung der Gebäudehülle zu empfehlen. Ein Sanierungskonzept zum KfW-70-Haus liegt bereits vor.

Die Pelletheizung inklusive -lager, Warmwasserbereitung und Pufferspeicher wurde im Jahr 2023 erneuert. Dadurch wird das Gebäude bereits heute CO₂-neutral beheizt, eine Umlage möglicher CO₂-Kosten auf den Vermieter ist daher nicht zu berücksichtigen.

Die drei vermieteten Wohnungen befinden sich teilweise in renovierungsbedürftigen Zustand, sind aber an langjährige, zuverlässige Mieter gut vermietet. Die derzeitigen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf 19.380,00 € p. a. Nach Anpassung und Vollvermietung sind jährliche Mieteinnahmen von rund 42.000,00 € realistisch.

Eine der drei leerstehenden Wohnungen ist entkernt, bereit für eine Neugestaltung und -vermietung, der zweite Leerstand ist nach Einbau neuer Innentüren und Bodenbelags bereit zur Vermietung.

Eine weitere Einheit ist renoviert und direkt bereit zur Vermietung.

Das großzügige Grundstück bietet viel Gartenfläche für Mieter.

Im ebenerdig erreichbaren Keller ist für jede Wohneinheit ein abgetrenntes Kellerabteil vorhanden. Jeder Einheit ist ein separater Stellplatz zugeordnet.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten

Sonstiges

LIMMOS GmbH

Schlehenweg 11

95119 Naila

Lage

Die Umgebung des Beilngrieser Ortsteils Paulushofen ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Im Ort befindet sich der bekannte Gasthof Euringer sowie ein Kindergarten. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter vom Objekt entfernt.

Von dort ist das Stadtzentrum von Beilngries oder Ingolstadt gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	222,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Pellet-Zentralheizung

Exposé - Galerie



Leerstand (unrenoviert)



Leerstand (unrenoviert)

Exposé - Galerie



Wohnraum Leerstand (renoviert)



Wohnraum Leerstand (renoviert)

Exposé - Galerie



Leerstand

