

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Kochel am See Mehrfamilienhaus in Kochel City



Objekt-Nr. **OM-373911**

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **2.700.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schnelle

82431 Kochel am See  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	3. OG
Grundstücksfläche	640,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	194,70 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Gesamtfläche	638,65 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	638,65 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	4.227,00 €	Nettomiete Soll	97.437
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	27,70
Modernisierung Jahr	2026	Preis pro Parkfläche	20 €
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	10

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten in Alpen/Natur Lage mit guter öffentlicher Anbindung und Privaten Stellplätzen wurde in den Jahren 2014/2015 umfassend saniert, einschließlich Dach und Gebäudehülle. Die Immobilie besteht aus einem Haupthaus sowie einem separaten kleineren Wohngebäude (Anbau) mit eigener Flurnummer.

Das kleinere Wohngebäude verfügt über eine Elektrische Fußbodenheizung, zusätzliche Heizkörper, einen Elektroboiler sowie eine Luft-Luft-Wärmepumpe. Derzeit ist es noch an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen. Die Wohnfläche beträgt ca. 43,7 m<sup>2</sup> und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 620 € monatlich. Mit überschaubarem Aufwand besteht die Möglichkeit, durch eine Dachanhebung zusätzliche Wohnfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> zu schaffen. Auch die Errichtung einer weiteren Dachterrasse erscheint realisierbar.

Am Haupthaus befindet sich zudem ein Anbau aus den 1970er Jahren, der das Potenzial bietet, als eigenständige Wohneinheit („kleines Haus“) genutzt oder entwickelt zu werden. Sowohl für diesen Bereich als auch für den separaten Anbau wäre die Einrichtung einer unabhängigen Wasser- und Heizungsversorgung problemlos möglich. Eine Beheizung könnte beispielsweise über eine Luft-Luft-Wärmepumpe erfolgen. Ein Kaminanschluss ist bereits vorhanden oder kann mit geringem Aufwand nachgerüstet werden.

Für die Gebäude besteht eine Nutzungsbeschränkung im Gastronomiebereich. Zulässig sind ausschließlich eine Eisdielen entsprechend dem damaligen (aktuellen) Bestand sowie der Verkauf von Getränken in Flaschen. Andere gastronomische Nutzungen (Gaststätte, Fremdenheim, Kaffeehaus ) sind nicht gestattet.

Zudem bestehen Entwässerungsleitungsrechte zugunsten des Nachbargrundstücks. Besichtigungen oder das Anfahren des Objekts sind ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung erwünscht.

3 Gewerbeflächen

7 Wohneinheiten

3 Wohneinheiten mit Dachterrassen

Parkplätze

Anbau ausbaufähig

2 Luft-Luft-Wärmepumpen

Index/Inflations Mietverträge

Kleines Haus 43,7 qm

Wohn.5/6 App 1/2 23,1 23,2 46,3 qm

Wohn.4 3 Zimmer Dachgeschoss Mitte 88 qm ( 76 ?)

Wohn 3 3 Zimmer über 2 OG Aussentreppe 96,75 qm

Wohn 2 3 Zimmer Aussentreppe 99,8 qm

Wohn 1 2 Zimmer 69,40 qm

\_\_\_\_\_ 443,95 qm

Kleiner Laden 2 mit Dusche und Küche 44,60 qm

Großer Laden Wohnen ( Teilbar ) 97,40 qm

Laden zur Zeit Wohnen mit Dusche und Küche 52,70 qm

\_\_\_\_\_ 194,70 qm

638,65 qm

Boden Richtwert wird Angegeben ca 1300 (845 - 1500)

Da wir uns über den Verkauf im vergangenem Jahr schon gedanken gemacht haben gab es längeren Leerstand

zum 31.08 wird die Wohnung 4 DG mitte Frei

zum 31.09 Woh.1 1OG 2 Zimmer bereits inseriert

## **Ausstattung**

Sehr gut ausgestattetes Mietwohnungs Objekt

Zu- und Abwasser neu 2015/ Kanal neu 2015 / OL Brenwert Heizung 2015/Solar

(6 Kolktoeren)Pufferspeicher 1000 L Frischwasserstation (Drehzahleregelt) 2015

Lüftung / 2015

Die Dachwohnungen haben Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung die Wohnungen im 1 OG haben eine automatische Lüftung über Intervallschaltung (jetzt alle 4 stunden mit einer Laufzeit von 20 minuten . Zuluft über Geko an Fenstern die bei Winddruck schließen

Helius Schaufelrad Lüfter

Elektische Ausstattung Formschöne Berker S1

Sanitär:

Duschbäder mit ESG Trennwand, Teilweise 2 Waschtische und Unterschränke, Wand WC

Armaturen von Hansa oder Hans Grohe

Pläne und Maße entsprechen nicht der Ausführung Siehe Bilder und Maße vor Ort

Bei Fragen können Sie gerne kontakt mit mir aufnehmen

Tel 0172 / 8307535

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Kochel ist Luftkurort

Das Haus befindet sich im Zentrum von Kochel am See

Supermarkt 5-10 min zu Fuß

Bushaltestelle 1 Min zu Fuß

Bahnhof 5 Minuten zu Fuß

See 10 Minuten zu Fuß

Autobahn 10 Minuten

München ca. 45 Minuten

Flughafen ca. 90 Minuten

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	67,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



DG Mitte Wohnen Dachterrasse

# Exposé - Galerie



DG Mitte Schlafen Wohnraumlüft



DG Mitte Kind Zimmer

# Exposé - Galerie



DG Mitte Kind Zimmer



DG Mitte Bad / Dusche

# Exposé - Galerie



DG Mitte Bad / Dusche



Über 2 OG Haus im Haus

# Exposé - Galerie



Über 2 OG Haus im Haus



Dachterrasse DG rechts

# Exposé - Galerie



DG Rechts Dachterrasse



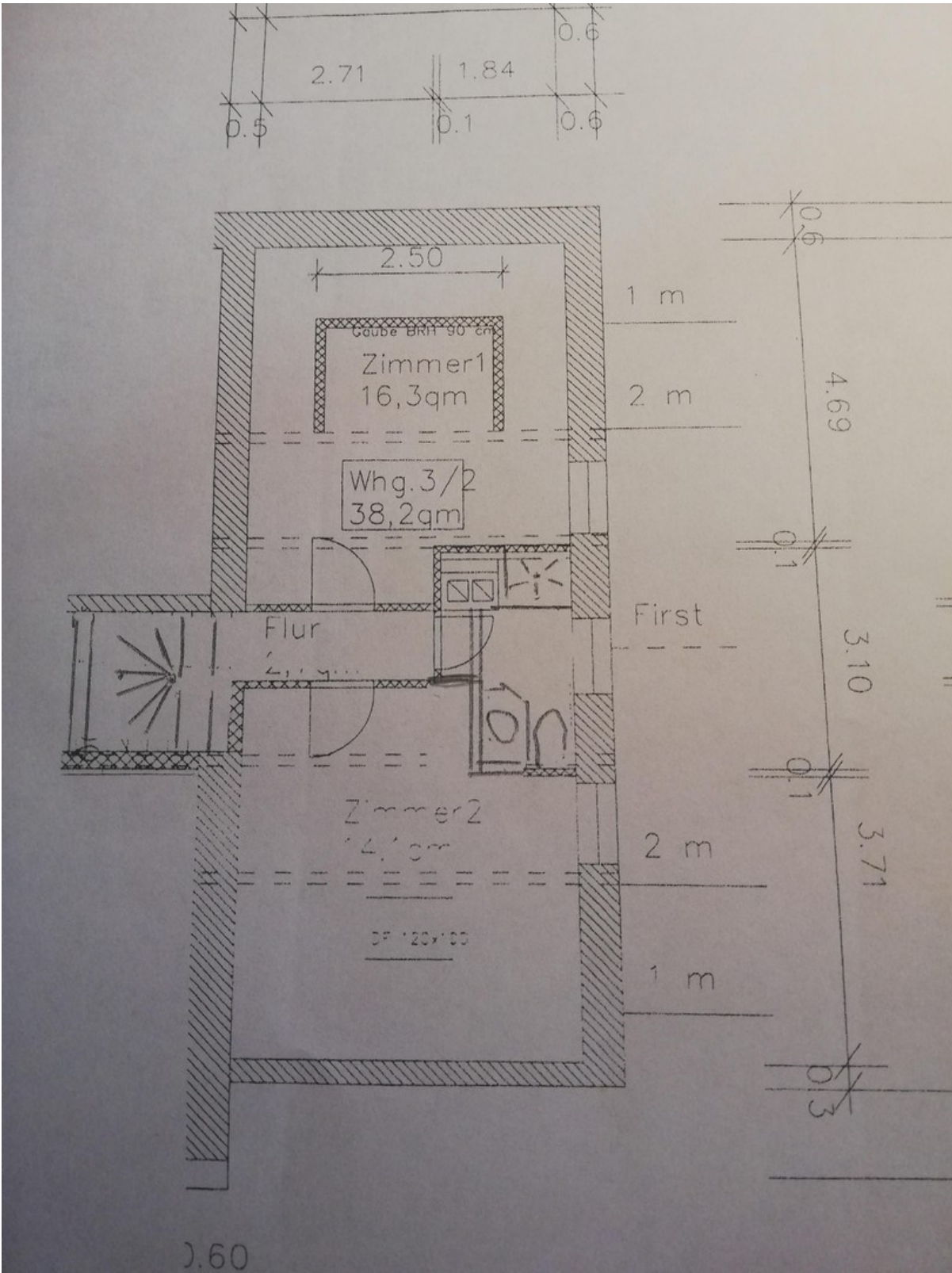
DG Rechts Wohnraumlüftung

# Exposé - Grundrisse



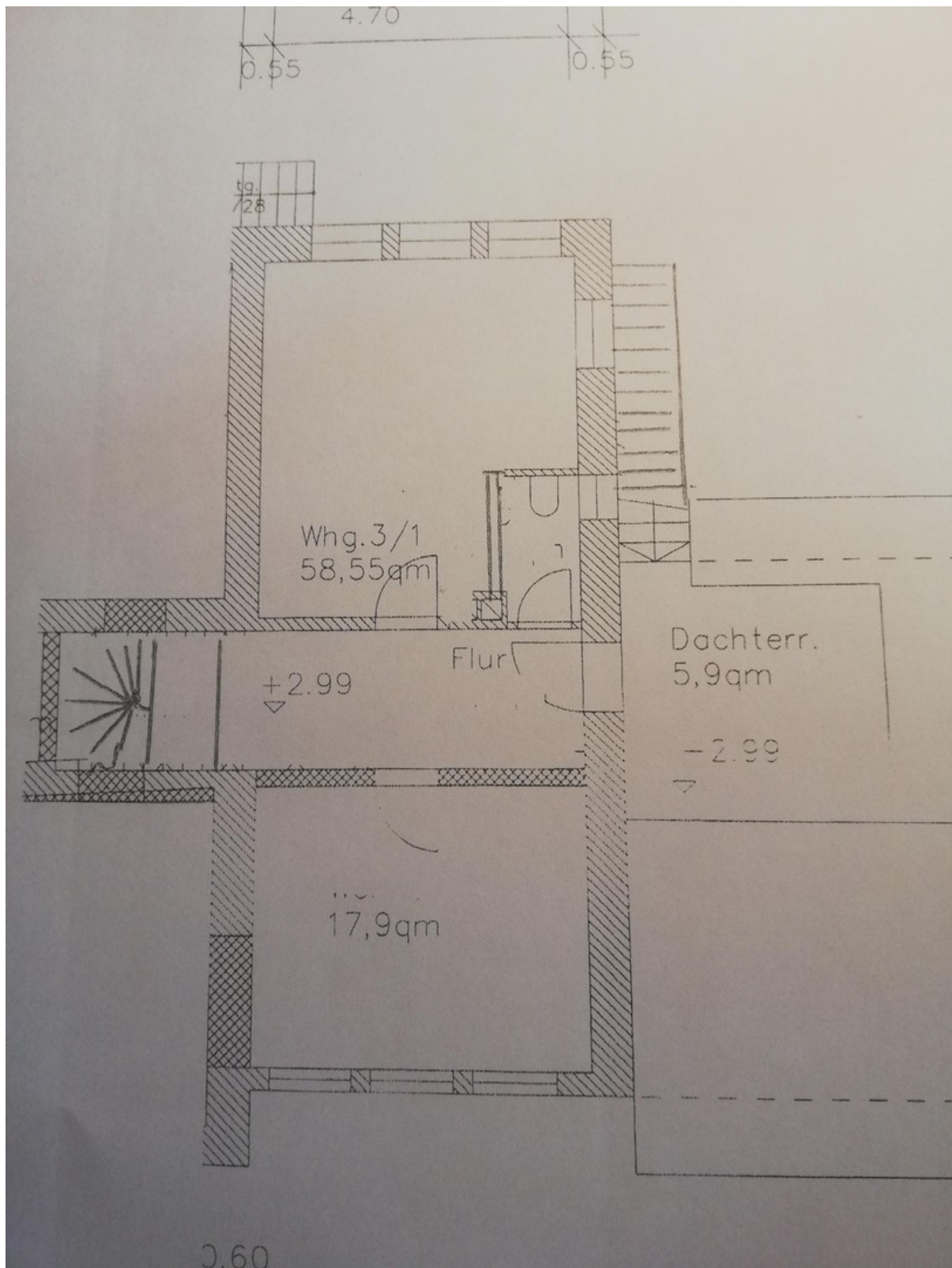
Zugang 1 OG mitte

# Exposé - Grundrisse



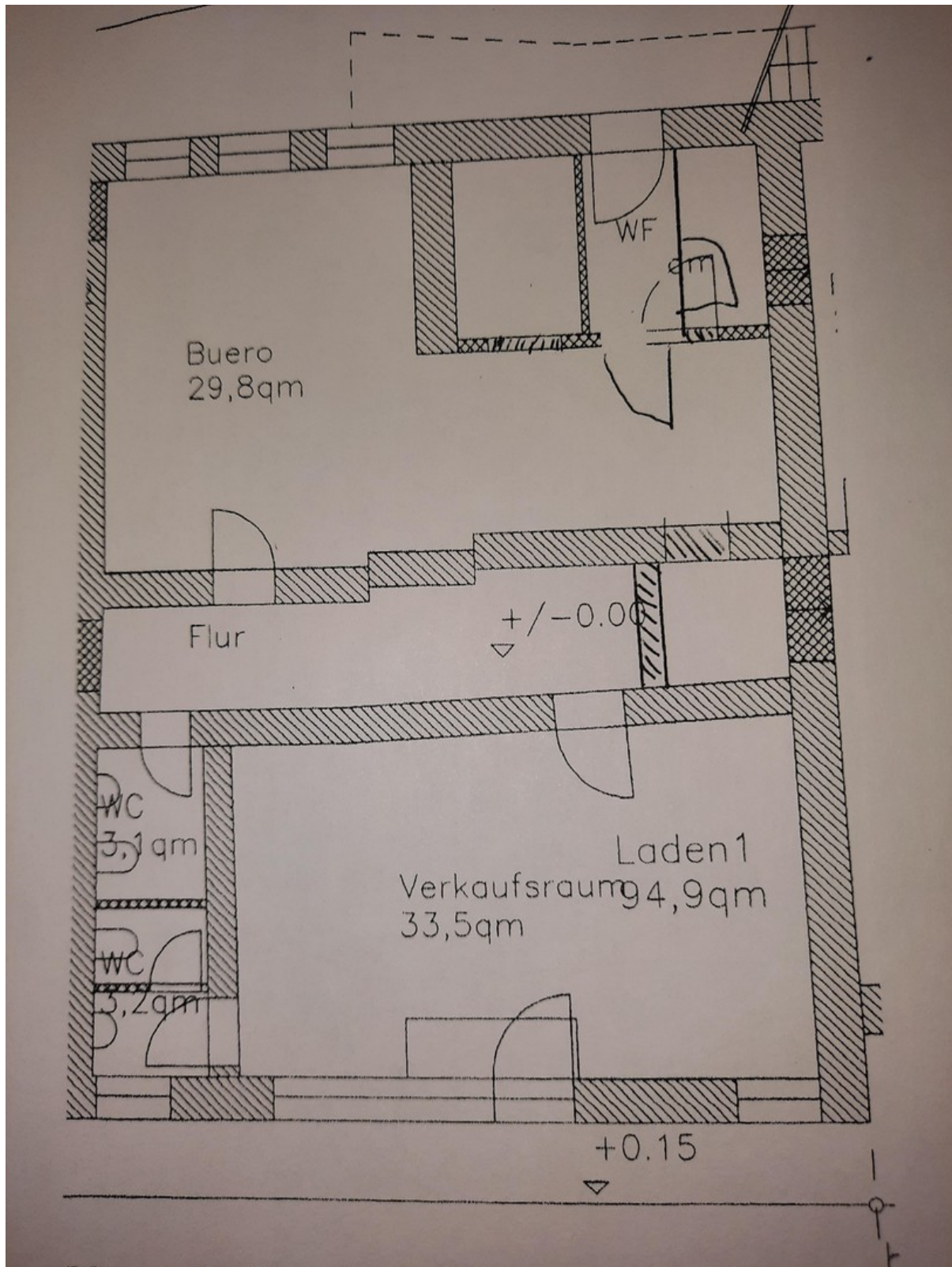
Über 2 OG Haus im Haus

# Exposé - Grundrisse



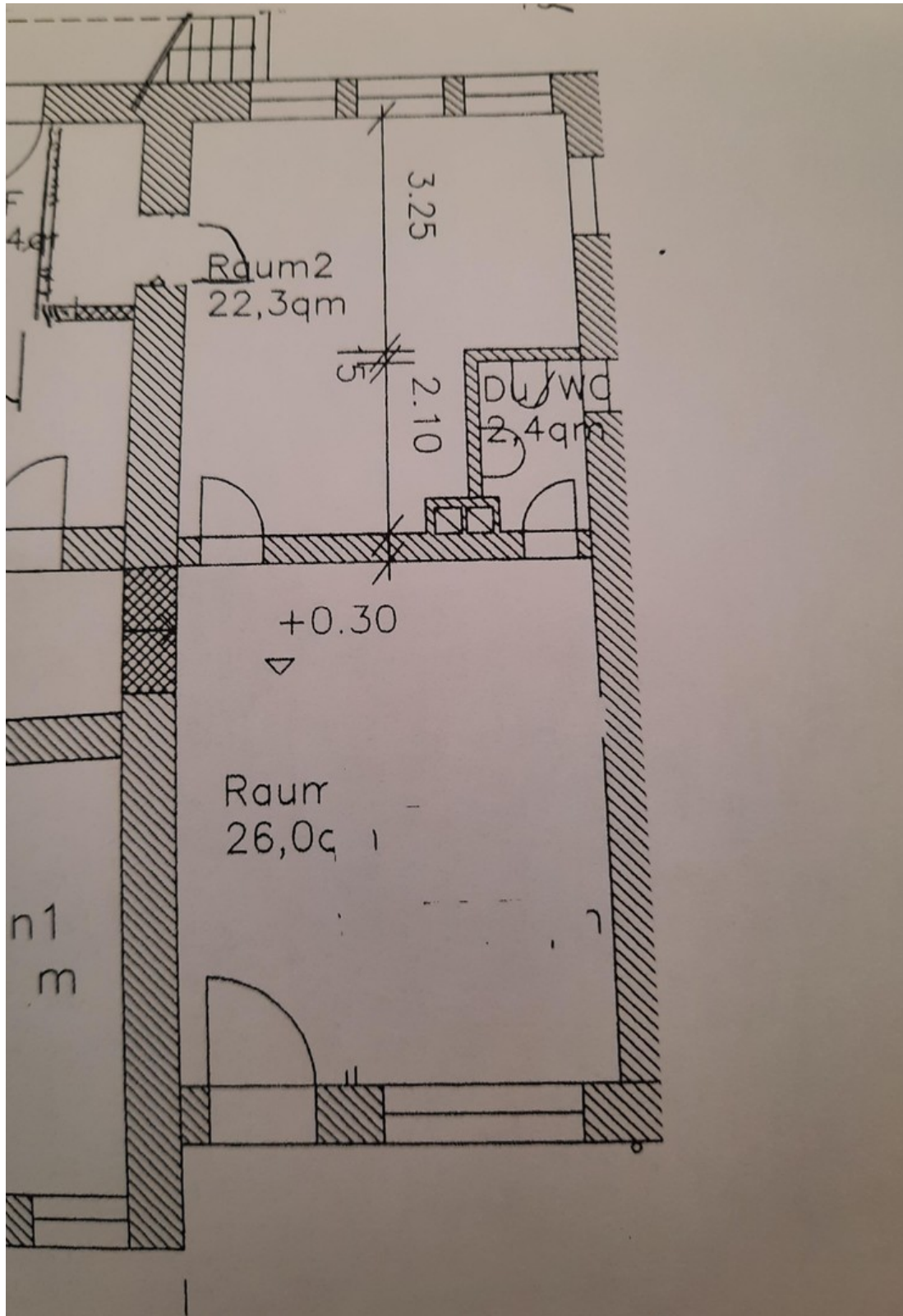
Über 2 OG Haus im Haus

# Exposé - Grundrisse



Grosser Laden

# Exposé - Grundrisse

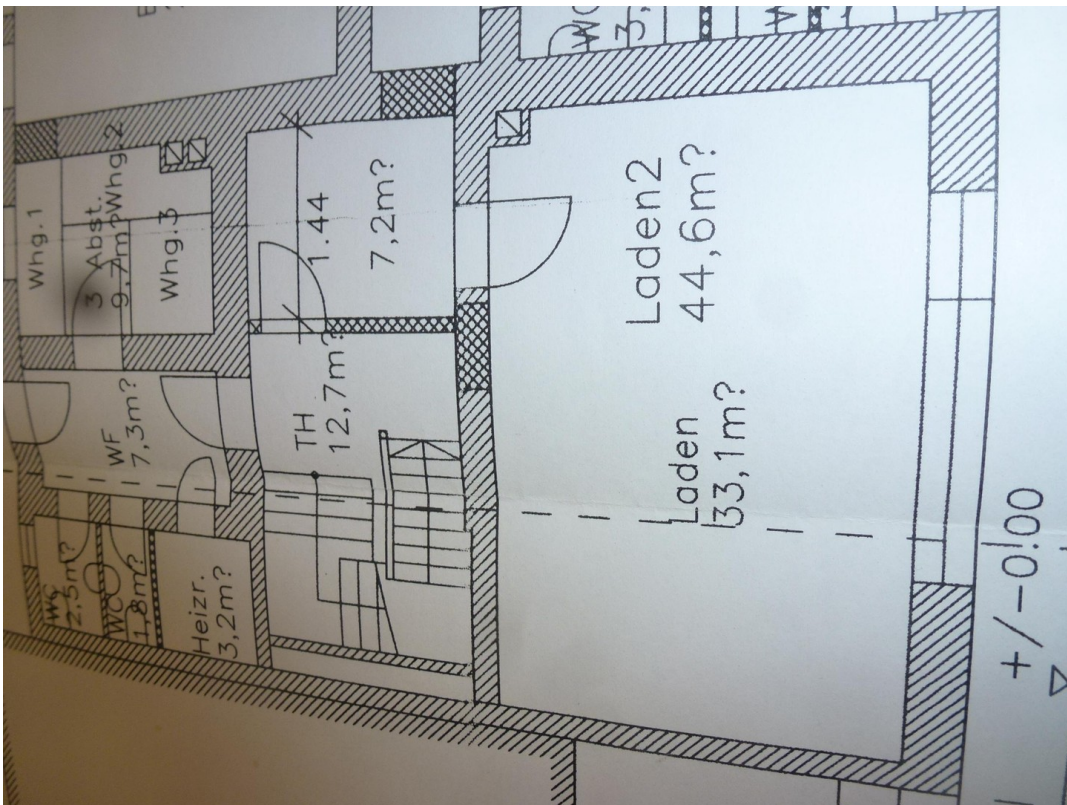


Wohnen / Laden Eisdiele rechts

# Exposé - Grundrisse



Bad 1 OG mitte



Kleiner Laden mit Bad /Küche

# Exposé - Grundrisse



2015 während der Sanierung



2015 Dach von oben