

Exposé

Mehrfamilienhaus in Sulzbach-Rosenberg

**Top-gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus - 5 Einheiten
mit sicherem Mietertrag**



Objekt-Nr. OM-388581

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:
Eugen Witt
Telefon: 09621 692503
Mobil: 0176 20676376

Uhlandstraße 8
92237 Sulzbach-Rosenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	780,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	20,00	Stellplätze	11
Wohnfläche	482,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt acht Einheiten. Drei davon wurden bereits veräußert, die verbleibenden fünf Einheiten – bestehend aus zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Wohnungen – stehen nun zum Verkauf.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, eine gute Mieterstruktur sowie nachhaltige Ertragssicherheit. Mit einer aktuellen Jahresnettokaltniete von ca. 40.884 € und einem Anpassungspotenzial auf ca. 50.000 € jährlich stellt dieses Objekt eine attraktive Kapitalanlage dar.

Die Einheiten im Überblick

- Gewerbeeinheit 1: 147m² (82m² Verkaufsfläche + 65m² Lagerfläche), aktuell als Pizzeria vermietet
- Gewerbeeinheit 2: 54m², aktuell als Fahrschule vermietet
- Wohnungen (3 Einheiten mit 136m², 88m², 57m²): gut geschnittene Wohnungen, solide vermietet.

Gesamtfläche (Wohn- und Nutzfläche): ca. 482 m²

Wirtschaftliche Kennzahlen

- Aktuelle Jahresnettokaltniete: ca. 40.884 €
- Anpassungspotenzial: auf ca. 50.000 € jährlich
- Einheiten im Verkauf: 5 (2 Gewerbe + 3 Wohnungen)
- Gesamtanzahl im Objekt: 8 Einheiten (davon 3 bereits verkauft)

Highlights

- Attraktive Kapitalanlage mit solidem Entwicklungspotenzial
- Stabile Mieterstruktur (Wohnen & Gewerbe)
- Gute Lage mit hoher Sichtbarkeit und Frequenz
- Umfassend saniert (90er-Jahre) und laufend modernisiert
- Solide Bauweise, gepflegter Zustand

Sonstiges

Das Objekt eignet sich ideal als Kapitalanlage für Privatpersonen und Investoren, die auf ein langfristig stabiles Mietertragsmodell setzen. Durch die Kombination von Wohn- und Gewerbeeinheiten ergibt sich eine ausgewogene Nutzung, die zusätzliche Sicherheit bietet.

Ausstattung

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

- Umfassende Sanierung in den 1990er-Jahren: Erneuerung der Elektrik, Sanierung der Bäder, Heizungsanlagen (Gasetagenheizungen), und weiterer Gebäudeteile
- 2000–2005: Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern mit Rollläden am gesamten Objekt
- Beheizung über Gasetagenheizungen
- Solide Bauweise mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe)

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine nach telefonischer Vereinbarung!

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer gut frequentierten Lage mit hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit. Die zentrale Position bietet den Gewerbemietern eine hervorragende Geschäftsbasis und sichert eine konstante Nachfrage.

Dieses Anwesen befindet sich im Zentrum von Loderhof (Stadtteil von Sulzbach-Rosenberg), wodurch sich eine stabile und nachhaltige Vermietungssituation ergibt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



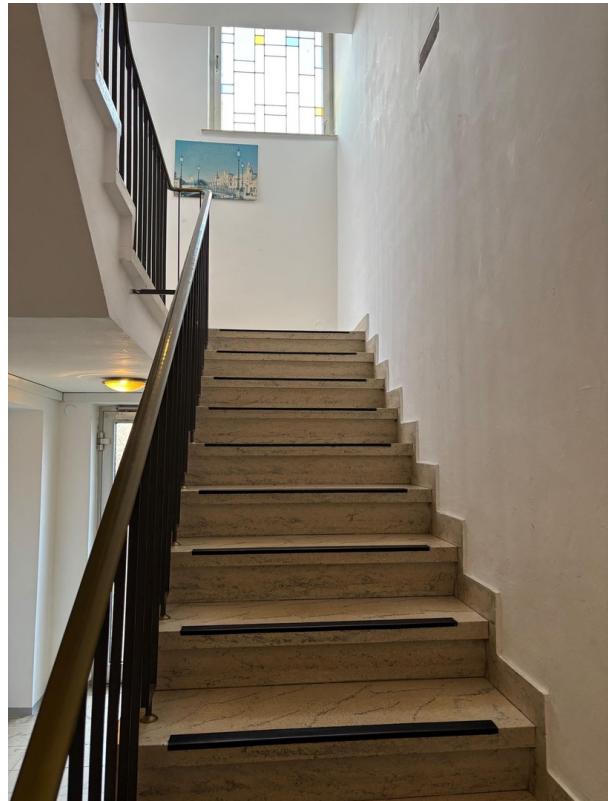
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



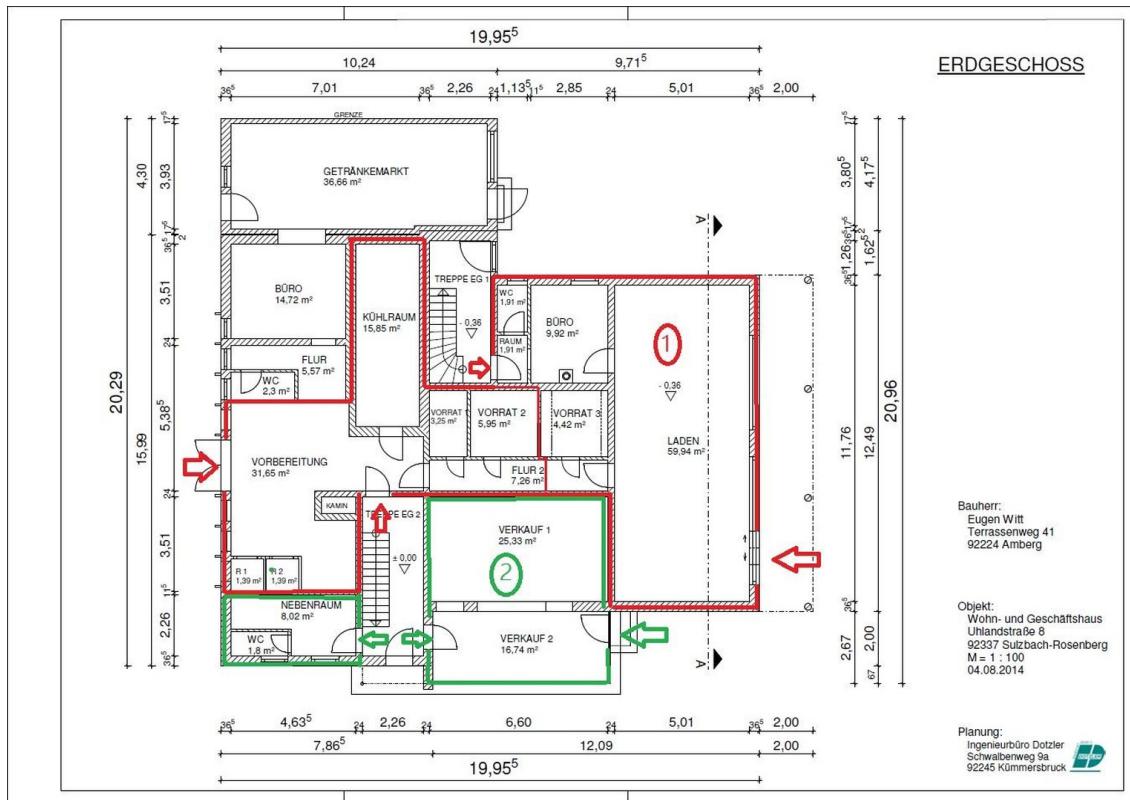
Exposé - Galerie



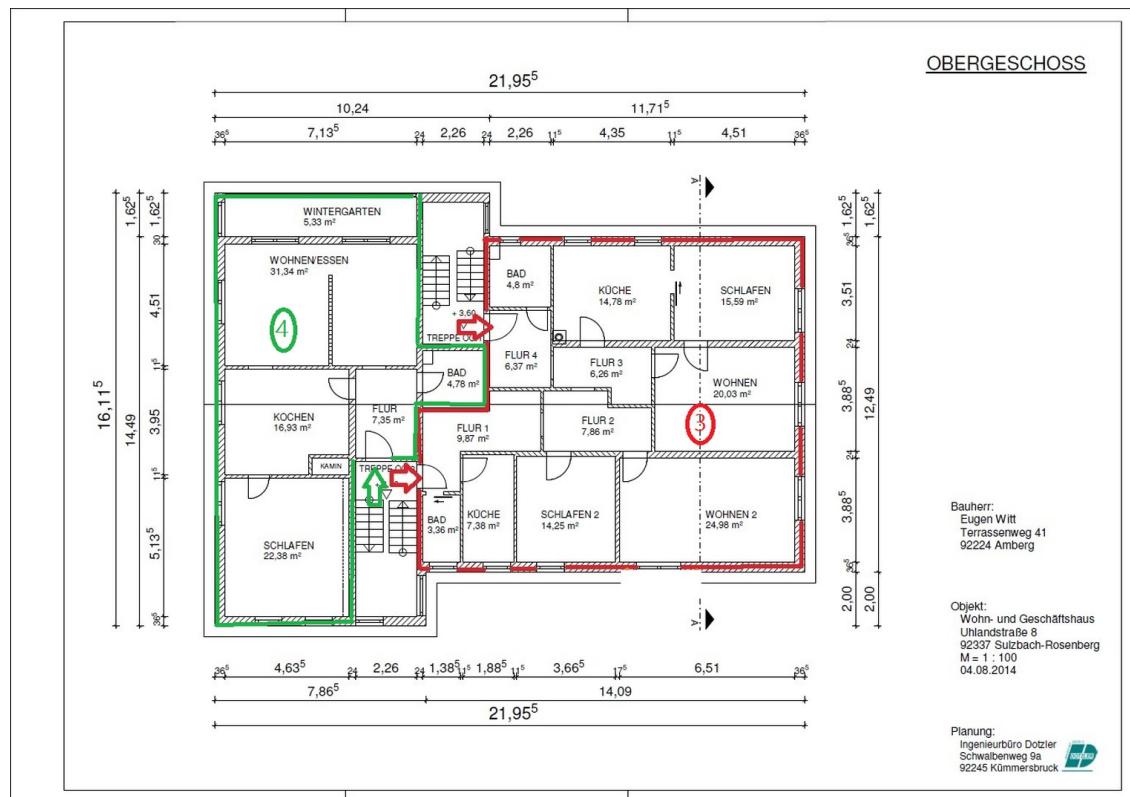
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

