

Exposé

Wohnung in mainburg

Attraktive Wohnung mit zusätzlichem Mietertrag – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-419260

Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

bahnhofstr 26
84048 mainburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Wohnung mit zusätzlichem Mietertrag – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage. Die Einheit ist zwar nicht real geteilt, wurde jedoch praktisch in zwei separate Wohnbereiche aufgeteilt und bietet dadurch interessante Nutzungsmöglichkeiten.

Der kleinere Wohnbereich ist derzeit vermietet und erzielt laufende Mieteinnahmen. Diese tragen maßgeblich zur Deckung der monatlichen Nebenkosten bei und machen den größeren Teil der Wohnung besonders attraktiv für die Eigennutzung.

Highlights der Immobilie:

Umfangreiche Fassaden- und Dachsanierung im Jahr 2023

Neue Heizungsanlage bereits eingebaut

Der größere Wohnbereich wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand

Laufende Mieteinnahmen durch den vermieteten Wohnbereich

Attraktive Aufteilung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Gepflegtes Wohnumfeld mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial

Durch die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen sowie die neue Heizungsanlage profitieren Eigentümer von einem zeitgemäßen Wohnkomfort und einer verbesserten Energieeffizienz. Die Kombination aus Eigennutzung und Mieterträgen macht dieses Objekt zu einer besonders interessanten Gelegenheit.

Ob als Kapitalanlage oder zur eigenen Nutzung mit zusätzlichem Einkommen – diese Wohnung vereint Wohnqualität, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit auf attraktive Weise.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich in Mainburg. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt gibt es ein paar Restaurants, Cafés, Bäckereien, zwei Ärzte und ein Einkaufszentrum. Mehrere Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, eine Reinigung und eine Bibliothek sind ebenso in der Nähe gelegen. Weiter entfernt finden Sie außerdem einen Kindergarten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

