

Exposé

Mehrfamilienhaus in Altenkunstadt

**Renditestarkes Dreifamilienhaus in ruhiger Lage von
Altenkunstadt**



Objekt-Nr. OM-429058

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **334.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Holhut

96264 Altenkunstadt
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1972 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 524,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 8,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 202,00 m ² | Garagen | 2 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Investment-Highlights für Kapitalanleger

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren, die Wert auf Substanz, Lage und eine attraktive Rendite legen. Dank der kontinuierlichen Instandhaltungen der letzten Jahrzehnte besteht hier kein unmittelbarer Sanierungsstau.

1. Attraktive Mietrendite:

Mit einer monatlichen Kaltmiete von 1.764,00 € und einer stabilen Mieterstruktur bietet das Objekt einen sofortigen Cashflow. Die Einheiten sind durch ihre Aufteilung (Terrasse im EG, Balkon im 1. OG) langfristig hervorragend vermietbar.

2. Energetische Sicherheit & Instandhaltung:

Das Gebäude wurde bereits 1996 mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und einem neuen Dach ausgestattet. Die Heizungsanlage wurde fachmännisch gewartet und die Bäder im OG und DG modernisiert. Im DG ist eine neue Einbauküche eingebaut. Das Balkongeländer wurde erneuert und vor dem Verkauf wird eine neue Eingangstür eingebaut.

Objektbeschreibung & Ausstattung

Das Haus besticht durch eine klare Struktur und großzügige Außenbereiche:

Erdgeschoss (ca. 78 m²): 3 Zimmerwohnung mit Küche, Bad und sep. WC. Diese Einheit verfügt über eine sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum großen Garten. Das Badezimmer wurde 2023 mit einer neuen Badewanne ausgestattet um mit einer modernen Wandverkleidung im Spritzbereich versehen. Langfristig vermietet.

1. Obergeschoss (ca. 78 m²): 3 Zimmerwohnung mit Küche, Bad und sep. WC. Weitläufiger Balkon (Geländer erneuert). Die Wohnung wurde 2017 modernisiert (inkl. neuem Bad). Wohnung aktuell verfügbar.

Dachgeschoss (ca. 46 m²): Der 1989 ausgebauten Dachboden bietet eine gemütliche Wohneinheit, die 2022 umfassend renoviert wurde (neues Bad, neue Einbauküche). Aktuell vermietet.

Außenbereich & Keller: Das Objekt ist voll unterkellert, was ausreichend Stauraum für alle Parteien bietet. Zum Haus gehören zwei Garagen. Der große Garten bietet viel Platz zur Erholung.

Ausstattung

Objektübersicht

Objektart: Dreifamilienhaus (freistehend)

Lage: 96264 Altenkunstadt (Ruhige Wohnlage)

Baujahr: 1972/73 (Laufend modernisiert)

Grundstücksfläche: ca. 524 m²

Wohnfläche: ca. 202 m²

Einheiten: 3 Wohneinheiten (EG, 1. OG, DG)

Parken: 2 Garagen

Mieteinnahmen: 1.764,00 € Monatskaltmiete

Besonderheit: Voll unterkellert, großer Garten, direkt am Spielplatz

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lagebeschreibung: Ruhig, Familienfreundlich, Zentral

Die Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Altenkunstadt. Die ruhige Seitenstraße garantiert eine hohe Wohnqualität. Besonders attraktiv für junge Familien ist die direkte Nähe zum Spielplatz.

Altenkunstadt selbst bietet eine exzellente Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Die gute Verkehrsanbindung an die B173 und die Nähe zu Lichtenfels und Kulmbach machen den Standort für Pendler und Mieter dauerhaft attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 110,71 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

