

Exposé

Bauernhaus in Uffenheim

**Renditestarkes Investment: Teilsaniertes Monteurobjekt
mit 11-14 % Rendite & PV-Autarkie**



Objekt-Nr. OM-433850

Bauernhaus

Verkauf: **213.000 €**

Ansprechpartner:
Artur Eichwald

97215 Uffenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1913
Grundstücksfläche	1.030,00 m²
Etagen	3
Zimmer	7,00
Wohnfläche	165,00 m²
Energieträger	Strom
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	saniert
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Garagen	2
Carports	1
Stellplätze	6
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einer Investitionsgelegenheit, die hohe Cashflow-Renditen mit moderner, nachhaltiger Technik verbindet. Bei dieser im Jahr 1913 erbauten, ehemaligen Hofstelle handelt es sich um ein durchdacht umgenutztes Wohnobjekt, das speziell auf die Bedürfnisse von Montagepersonal und Handwerkergruppen zugeschnitten wurde.

Auf einem großzügigen, ca. 1.030 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie nicht nur soliden Wohnraum, sondern auch erhebliches Entwicklungspotenzial im Außenbereich.

Das Objekt wurde bereits erfolgreich am Markt positioniert und erwirtschaftet aktuell

eine attraktive Jahreskaltmiete, die durch die Neuvermietung einer leerstehenden Einheit kurzfristig noch deutlich gesteigert werden kann.

Das Objekt ist aktuell zu ca. 77 % vermietet und erzielt eine Jahreskaltmiete von

23.400 €, was einer Rendite von 11 % entspricht.

Bei Vollvermietung wurde bereits eine Jahreskaltmiete von 30.360 € erzielt,

entsprechend einer Rendite von rund 14 %. Die aktuell nicht vermietete Einheit betrifft ausschließlich eine separate 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 42 m².

Ausstattung

* Maximale Flexibilität: Insgesamt 7 Zimmer, 3 Badezimmer und 3 Küchen ermöglichen eine flexible Aufteilung für Gruppen oder verschiedene Parteien.

* Zusätzliches Potenzial: Eine separate, ca. 42 m² große 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung steht aktuell bezugsfertig für die Neuvermietung bereit.

* Zukunftsweisende Technik: Die Elektrik wurde vollständig erneuert. Ein besonderes Highlight ist die 15 kWp Solaranlage (System FENECON), die im vergangenen Jahr installiert wurde. Sie sorgt für eine weitgehend autarke Wärme- und Warmwasserversorgung – ein entscheidender Faktor, um die Betriebskosten niedrig und die Rendite hoch zu halten.

* Stauraum & Fläche: Zwei Garagen sowie umfangreiche Nebengebäude bieten ideale Lagerflächen für Werkzeug oder Material.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Kamin

Sonstiges

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns gerne.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, dörflichen Lage, die dennoch eine hervorragende Erreichbarkeit für Handwerker- und Montage-Teams bietet.

Die Kombination aus großem Grundstück und funktionalem Wohnraum

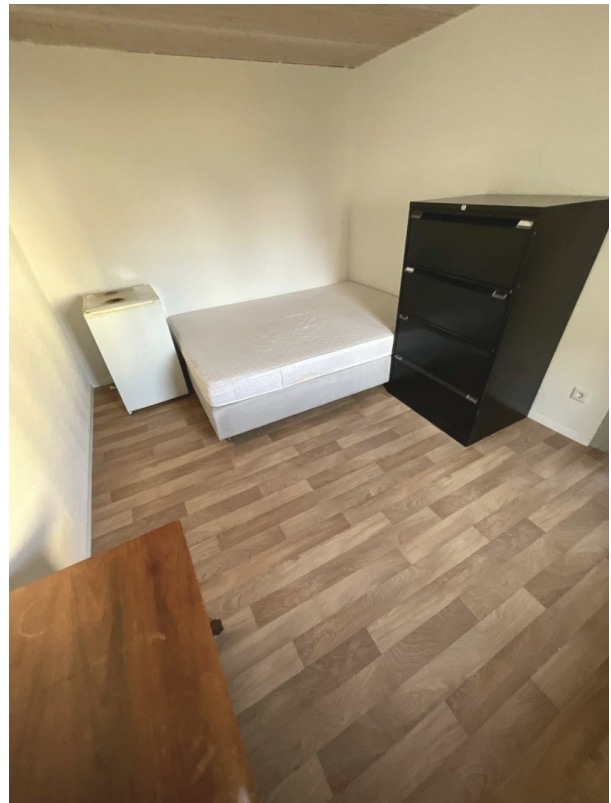
macht es zum idealen Stützpunkt für Fachkräfte in der Region.

Die Autobahn A7 ist nur 5 Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

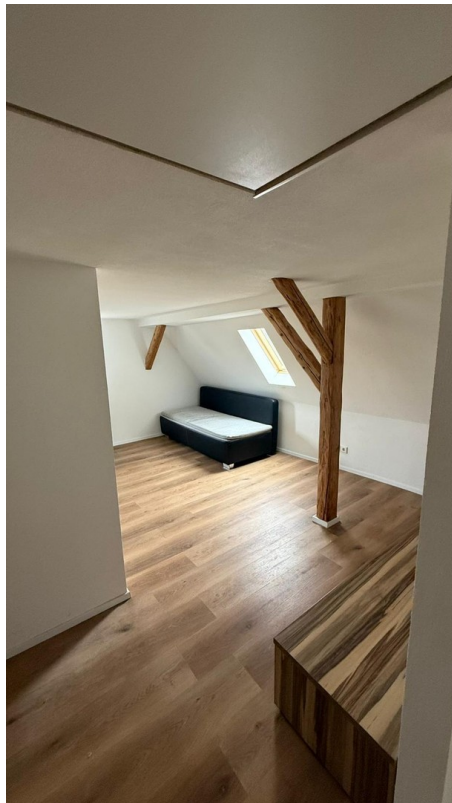
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

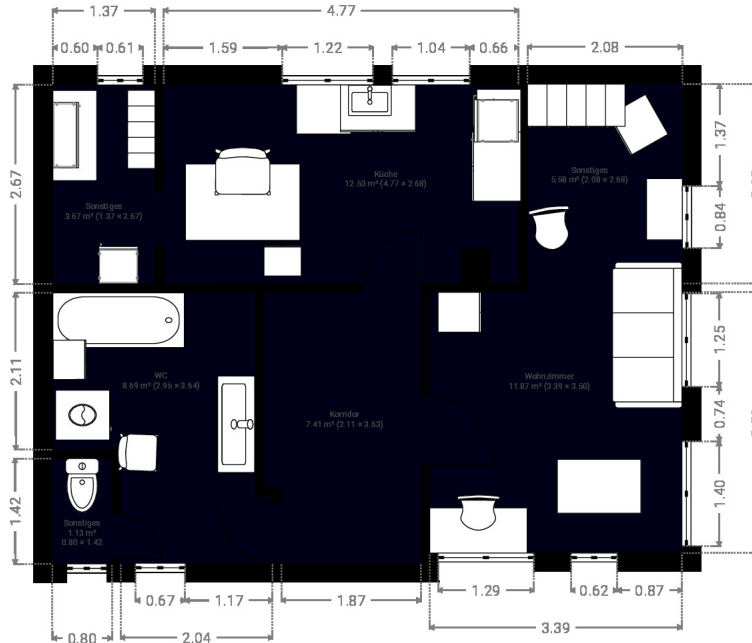
Custenlohr, 97215 Uffenheim

Custenlohr, DE
GESAMTFLÄCHE: 106.13 m² · WOHNFLÄCHE: 106.13 m² · ETAGEN: 2 · RÄUME: 12

IME
ÜBERSENDET VON Artur
info@ime-estate.com

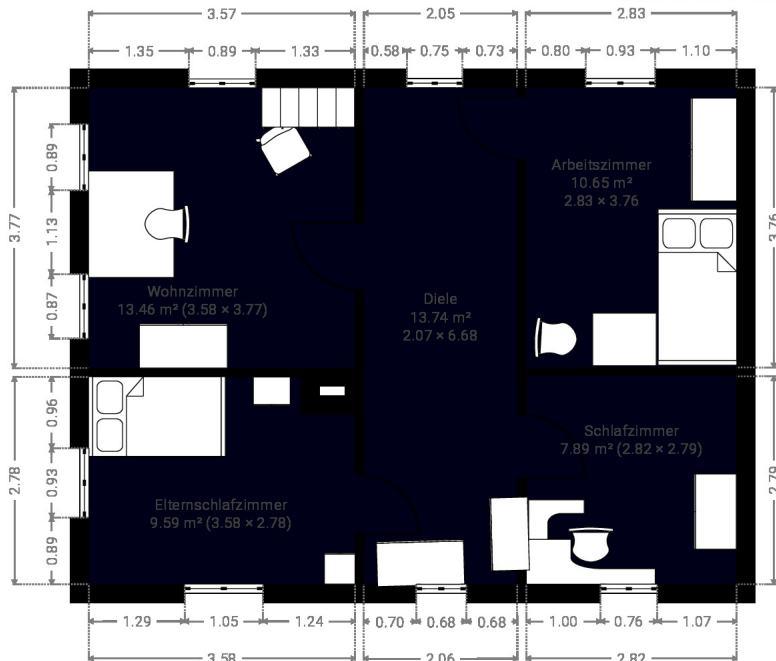
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 50.83 m² · WOHNFLÄCHE: 50.83 m² · RÄUME: 7



▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 55.30 m² · WOHNFLÄCHE: 55.30 m² · RÄUME: 5



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDWACHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m

1:53

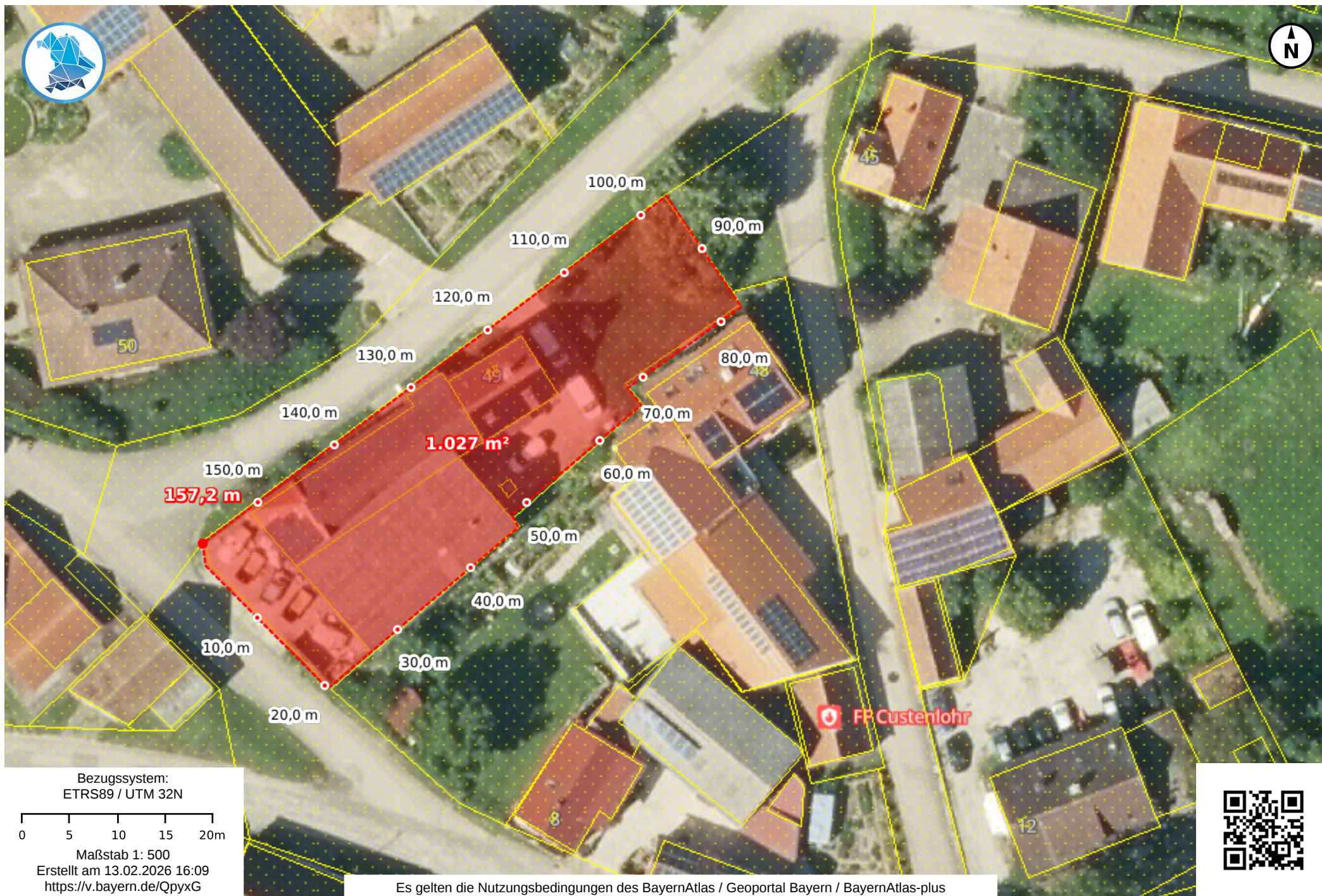
IME GmbH
info@ime-estate.com

Bahnhofstrasse 12, 91325 Uffenheim, Deutschland
www.ime-estate.com

015738736714

Exposé - Anhänge

1.



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m

Maßstab 1: 500
Erstellt am 13.02.2026 16:09
<https://v.bayern.de/QpyxG>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus