

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neumarkt

Vollvermietete Kapitalanlage der Extraklasse – MFH mit KfW-Förderung in Neumarkt



Objekt-Nr. OM-435360

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.260.000 €**

Ansprechpartner:
Edmond Thaci

92318 Neumarkt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	717,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	15,00	Garagen	3
Wohnfläche	287,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kaufpreis: 1.260.000 €. 3 Wohneinheiten, vollvermietet. 287,31 m² Wohnfläche. 717 m² Grundstück. Baujahr 1996, Kernsanierung 2024 auf KfW 40 EE. Jahres Nettokaltmiete: 46.260,00 €. Bruttomietrendite (inkl. Zuschuss): über 4 %. PV Anlage 10,32 kWp mit Speicher. 3 Garagen und 3 Stellplätze, wallboxfähig.

Gebäude und Sanierung

Dieses Mehrfamilienhaus wurde 1996 in massiver Bauweise errichtet und 2024 umfassend kernsaniert. Geplant war der KfW 55 EE Standard, tatsächlich erreicht wurde der höhere Standard KfW 40 EE. Das Gebäude befindet sich dadurch in einem technisch neuwertigen Zustand ohne absehbaren Investitionsstau. Das belegt auch der Bedarfsausweis mit einem Endenergiebedarf von nur 7,7 kWh/m²a, was der höchsten Effizienzklasse A+ entspricht. Für den Käufer bedeutet das: minimale Heizkosten, langfristig zufriedene Mieter und maximale Förderfähigkeit.

Die 3 Wohneinheiten

Das Haus gliedert sich in drei Wohnungen: eine 5 Zimmer Erdgeschosswohnung (110 m²) mit Terrasse und Gartenzugang sowie zwei 3 Zimmer Maisonettewohnungen (jeweils 89 m²) mit Balkon. Alle Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad, ein Gäste WC und einen eigenen Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Waschraum steht allen Mietparteien zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung ist zu 1.325,00 € kalt vermietet, die beiden Maisonetten zu jeweils 1.090,00 €, sowie ein Hobby-Raum zu 350,00 € kalt. Die Jahres Nettokaltmiete beträgt insgesamt 46.260,00 €. Alle Mietverträge laufen unbefristet.

Photovoltaikanlage

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10,32 kWp, ergänzt durch einen Batteriespeicher mit einer Kapazität von 9,6 kWh.

Stellplätze und Garagen

Zum Haus gehören 3 Außenstellplätze und 3 Garagen, jeweils eine pro Wohneinheit. Alle Garagen sind mit Starkstromanschluss ausgestattet und damit für die Installation einer Wallbox vorbereitet.

KfW Förderung

Durch den erreichten KfW 40 EE Standard kann der Käufer ein zinsvergünstigtes KfW Darlehen i.H.v. 300.000,00 € in Anspruch zu 0,98 % p.a. nehmen. Zusätzlich steht dem Käufer ein Tilgungszuschuss in Höhe von knapp 80.000,00 € zu.

Verwaltung

Das Haus wird aktuell vom Eigentümer selbst verwaltet. Mit nur drei Wohneinheiten ist der Verwaltungsaufwand gering und das Objekt auch ohne professionelle Hausverwaltung unkompliziert zu führen. Auf Wunsch kann der Käufer selbstverständlich eine externe Verwaltung beauftragen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat. Die Kaufnebenkosten betragen lediglich ca. 5 % (3,5 % Grunderwerbsteuer Bayern, ca. 1,5 % Notar und Grundbuch). Es fällt keine Maklerprovision an.

Das Objekt kann sich bei 100%-Finanzierung unter Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile bei entsprechendem Grenzsteuersatz vollständig selbst tragen – bei gleichzeitigem Vermögensaufbau von ca. 19.000 EUR/Jahr durch Tilgung. Eigenkapitalbedarf lediglich für Kaufnebenkosten.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich im Stadtteil Hasenheide in Neumarkt in der Oberpfalz, einer der wirtschaftlich stärksten Mittelstädte Bayerns. Die Stadt liegt zentral zwischen Nürnberg (ca. 35 Min.) und Regensburg (ca. 45 Min.) mit direkter Autobahnanbindung an die A3. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Ärzte und Schulen befinden sich im Umkreis von 1km. Neumarkt profitiert von einer niedrigen Leerstandsquote und starken Arbeitgebern wie Max Bögl, Pfeleiderer, Bierschneider.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hofeingang

Exposé - Galerie



3 Stellplätze



3 Garagen

Exposé - Galerie



Mülltonnenhaus



Eingang

Exposé - Galerie



Garten



Garten Wohnung EG

Exposé - Galerie



PV-Anlage



Überdachter Hauseingang

Exposé - Galerie



Freisprechanlage mit Video



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Moderne Videosprechanlage

Exposé - Galerie



Flur EG



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Innentreppen 1. OG



Flur 2. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Flur Keller

Exposé - Galerie



Kellerraum



Modernster Haustechnik

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller