

Exposé

Mehrfamilienhaus in Arnstorf

**Mehrfamilienhaus Arnstorf Zentrum, 11 Einheiten langf.
vollvermietet - PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-438377

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
H. Rieser

94424 Arnstorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1947	Gewerbefläche	259,09 m²
Grundstücksfläche	680,00 m²	Gesamtfläche	815,86 m²
Etagen	3	Stellplätze	10
Wohnfläche	556,77 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	86.000
Preis pro m²	1.075,00 €	Nettomiete Ist	77.112
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	11,00
Modernisierung Jahr	2016	Anzahl Einheiten	11
Zustand	keine Angaben		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie vereint Ertragssicherheit, solide Mieterstrukturen und nachhaltige Substanz in einer der zentralsten Lagen Arnstorfs.

Das Gebäudeensemble umfasst elf vollvermietete Einheiten mit rund 815 m² Nutzfläche: drei etablierte Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, sieben Wohneinheiten verteilt auf Hauptgebäude und separates Nebengebäude (Maisonette) sowie einen separat vermieteten Nutzraum im Erdgeschoss.

Die Immobilie erzielt eine Gesamt-Warmmiete von 8.052 € monatlich (ca. 96.624 € jährlich). Nach Abzug der Betriebskosten verbleibt ein monatlicher Netto-Mietertrag von ca. 6.426 €.

Die Gewerbemieter verfügen über langjährige Standorte und vertragliche Stabilität:

- Bäckerei seit rund 20 Jahren am Standort mit festem Kundenstamm
- Sportsbar & Café/Bistro mit Laufzeit bis 2030 und automatischer Verlängerung um 5 Jahre, jeweils mit Indexmietklausel

Das Objekt wurde 2016 umfassend modernisiert – inklusive neuer Gas-Zentralheizung, Dachsanierung und hochwertigem Dachgeschossausbau. 2018 folgte eine leistungsstarke Solarthermie-Anlage, die Heiz- und Warmwasserkosten nachhaltig reduziert.

Acht von elf Einheiten sind mit Nebenkostenpauschalen vermietet – vereinfachte Verwaltung mit zusätzlicher freier Liquidität im laufenden Cashflow.

Kernaussagen:

- Vollvermietet – 11 Einheiten / ca. 815 m²
- Gesamt-Warmmiete 8.052 € mtl. / 96.624 € p. a.
- Netto-Mietertrag ca. 6.426 € mtl. / 77.112 € p. a.
- Langjährige, indexierte Gewerbemietverträge mit Verlängerungsoption
- Umfassend modernisiert (Heizung, Dach, Solarthermie)
- Nebenkostenpauschalen – vereinfachte Verwaltung
- Mietanpassungspotenzial bei marktgerechter Neuvermietung
- Innenhof mit ca. 10 Stellplätzen
- Provisionsfreier Verkauf

Ausstattung

Modernisierte Haustechnik – durchdacht, effizient und zukunftssicher.

Heizung & Energie:

- 2016 erneuerte Gas-Brennwertheizung im Hauptgebäude
- 2018 ergänzende Solarthermie-Anlage zur deutlichen Reduktion der Heiz- und Warmwasserkosten
- Separate Ölheizung im Nebengebäude mit individueller Steuerung
- Vollständige Erneuerung der Heizleitungen und Heizkörper

Dach & Ausbau:

- 2016 neues, wärmegeämmtes Dach mit Dachgeschossausbau und 4 Gauben

Gebäudestruktur:

- Hauptgebäude: EG (3 Gewerbeeinheiten) / 1. OG (3 Wohnungen) / DG (3 Wohnungen)
- Nebengebäude: Maisonette ca. 142 m² (1 Wohneinheit; Teilung zu 2 WE denkbar) + ausbaufähiges Dachgeschoss

Grundstück & Stellplätze:

- Ca. 700 m² Grundstück mit 10 PKW-Stellplätzen im Innenhof

Ausstattung:

- Zeitgemäße Elektro- und Sanitärinstallationen, vollständige Erschließung
- Großflächige Schaufensterfronten in den Gewerbeeinheiten
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Keller vorhanden, Balkon/Terrasse/Loggia, Abstellraum

Zustand:

Das Objekt befindet sich in einem ordentlichen Zustand mit überschaubarem Instandhaltungsbedarf. Die Fenster im 1. OG des Hauptgebäudes könnten mittelfristig modernisiert werden. Im Nebengebäude könnten Dach (hier liegt bereits Angebot vor) und Fenster erneuert werden. Ansonsten bestehen übliche alterungsbedingte optische Gebrauchsspuren.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf – keine Käuferprovision.

Verwaltung & Ertragseffizienz:

Acht von elf Einheiten werden über Nebenkostenpauschalen abgerechnet. Dies vereinfacht die Verwaltung erheblich und schafft zusätzliche freie Liquidität im laufenden Cashflow.

Die Gewerbemieter verfügen über langfristige, indexierte Verträge mit automatischer Verlängerungsoption bis 2030 – planbare Einnahmen mit integriertem Inflationsschutz.

Entwicklungspotenziale:

- Nebengebäude: Aufteilung + Dachgeschossausbau zu 2–3 separaten Wohneinheiten möglich
- Mietanpassungen bei marktgerechter Neuvermietung einzelner Wohnungen
- Vermietung von Werbeflächen an der frequentierten Hauptstraße
- Aufstellung von Snackautomaten auf dem Grundstück
- Externe Vermietung freier Stellplätze

Kein Denkmalschutz, kein Erbbaurecht – das Objekt steht auf eigenem Grund und Boden und bietet volle Gestaltungsfreiheit.

Unterlagen & Besichtigung:

Alle relevanten Dokumente (Mietverträge, Aufstellungen, Modernisierungs- und Energieunterlagen) liegen vollständig vor und werden nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung zur Verfügung gestellt. Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung unter Wahrung der Mieterinteressen möglich.

Lage

Zentrale Bestlage mit optimaler Mikrolage und hervorragender Verkehrsanbindung.

Das Objekt liegt in der Pfarrkirchener Straße, einer der wichtigsten Hauptverkehrsachsen Arnstorfs, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Die Lage vereint hohe Sichtbarkeit, starke Kundenfrequenz und perfekte Nahversorgung – ein ideales Umfeld für Wohnen und Gewerbe.

Mikrolage – alles fußläufig erreichbar:

- Marktplatz: ca. 100 m
- Supermarkt & Drogerie: direkt um die Ecke
- Apotheke, Ärzte, Café und Bäckerei: in unmittelbarer Nachbarschaft
- Fitnessstudio und Busbahnhof: direkt gegenüber
- Banken und Restaurants: fußläufig erreichbar

Verkehrsanbindung:

- B388: unter 1 Minute
- B20: ca. 8 Minuten
- A92 (Anschluss Landau/Isar): ca. 25 Minuten
- Landshut ca. 50 Min. | Passau ca. 45 Min. | München ca. 90 Min.

Makrolage:

Arnstorf (ca. 7.000 Einwohner) liegt im Landkreis Rottal-Inn, einer wirtschaftsstarken Region mit gesunder Branchenvielfalt und niedriger Arbeitslosenquote. Die Nähe zu Gewerbegebieten und Industrieunternehmen sorgt für kontinuierliche Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

Umgeben von der malerischen Rottaler Hügellandschaft bietet Arnstorf eine hervorragende Kombination aus Infrastruktur, Freizeit und Bildung. Thermen, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Angebote schaffen einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die hochfrequentierte Zentrums- und Zentrumslage mit großzügiger Grundstücksfläche von ca. 700 m² eröffnet langfristig auch weiterführende städtebauliche Entwicklungsperspektiven.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



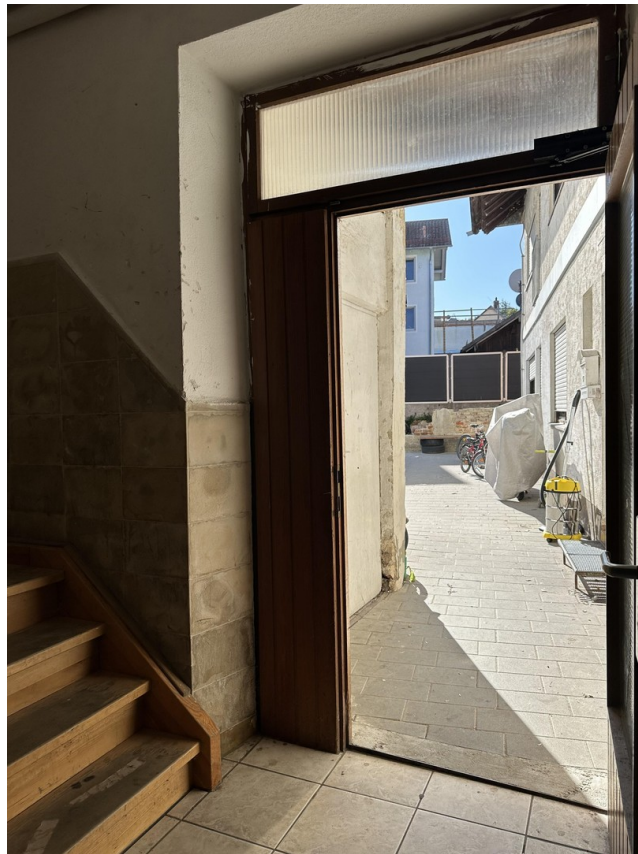
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



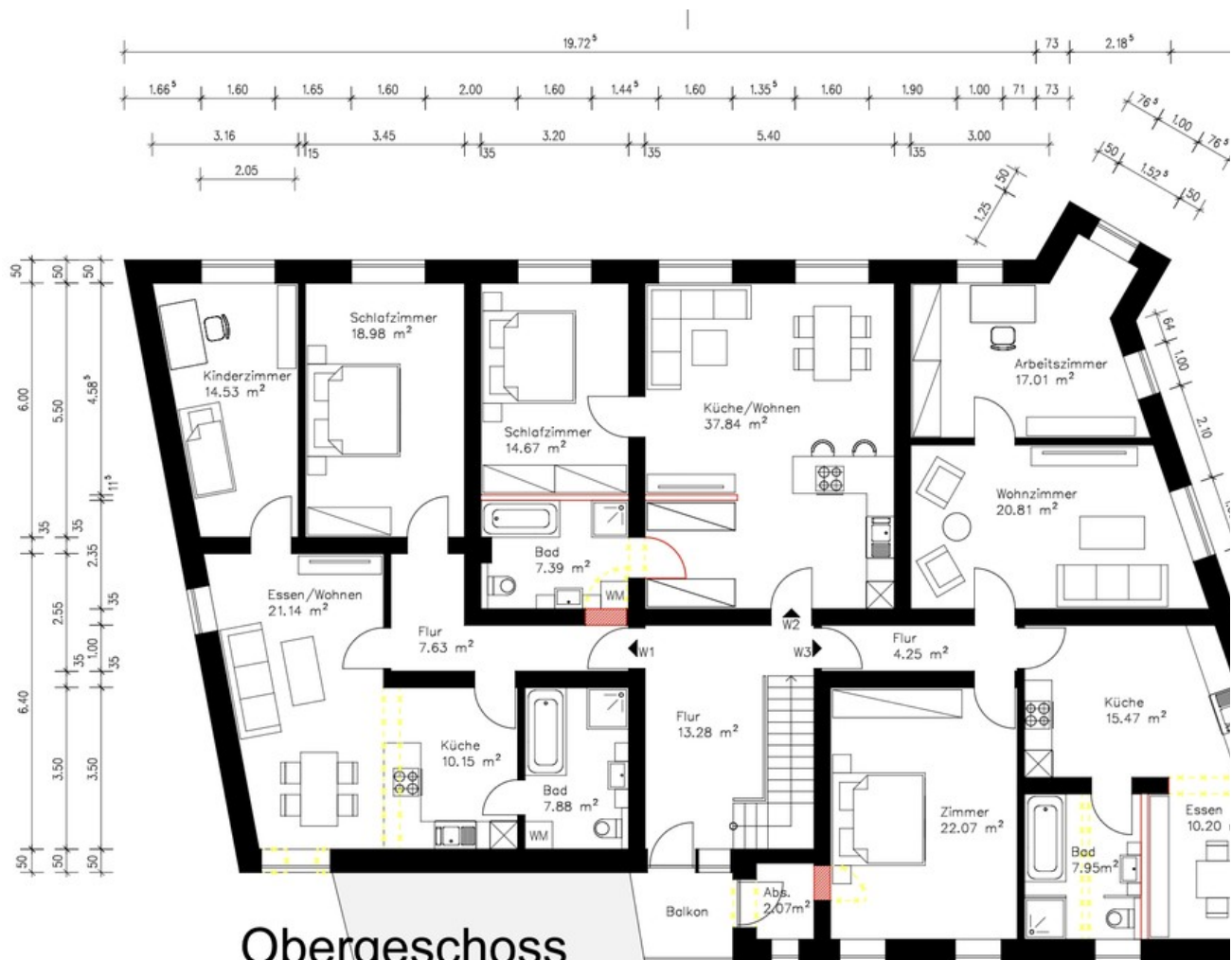
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



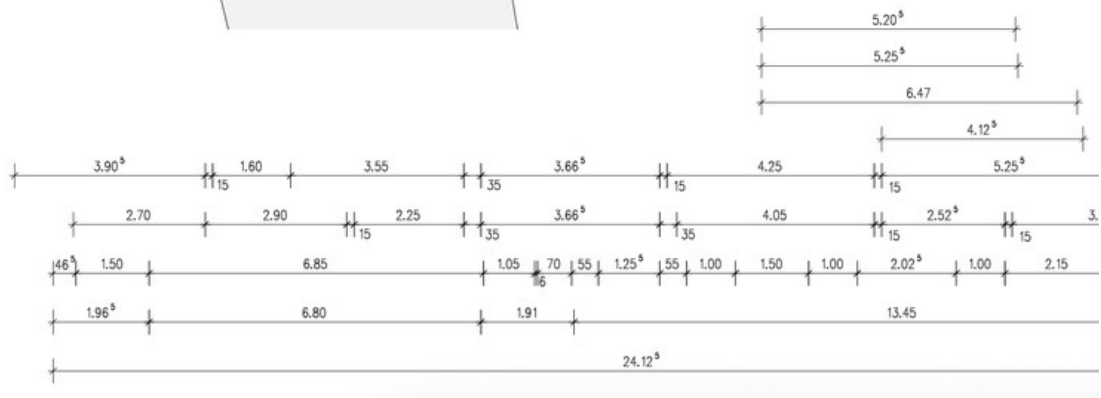
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

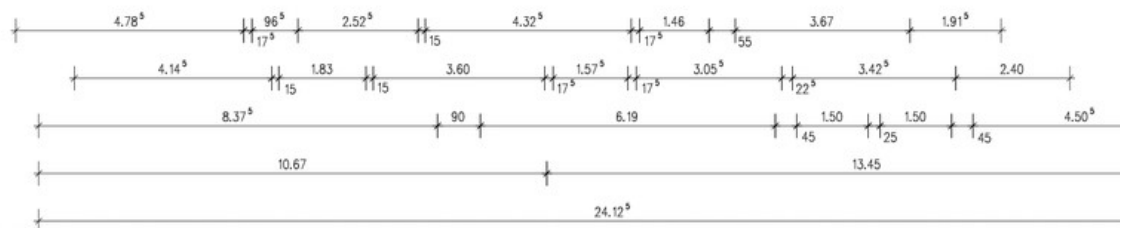
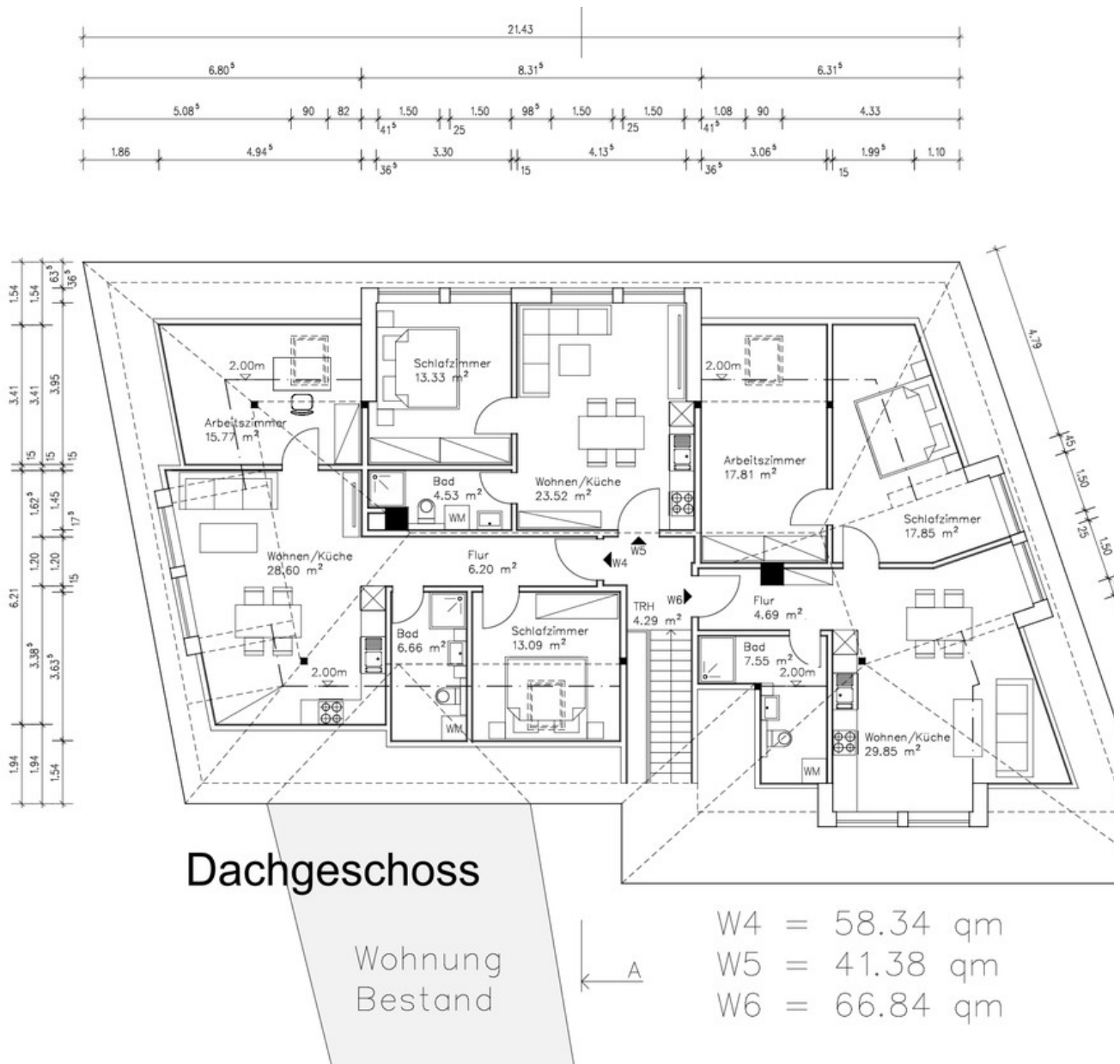
Wohnung Bestand

W1 = 80.31 qm
W2 = 59.90 qm
W3 = 97.76 qm



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Mariakirchener Straße

Nachbar

Bestand Lager 1, 63.10 m² bisherige Nutzung: Einzelhandel

Bestand Backerei-Verkauf 36.25 m²

Bestand Backerei-Vorbereitung 41.09 m²

Gasträum 155.12 m² 32 Plätze
bisherige Nutzung: Gaststätte

Theke

Vorbereitung 15.55 m²

Küche 2.55 m²

Flur 3 11.60 m²

Flur 2 2.55 m²

Flur 1 6.05 m²

Abstellraum 1 10.09 m²

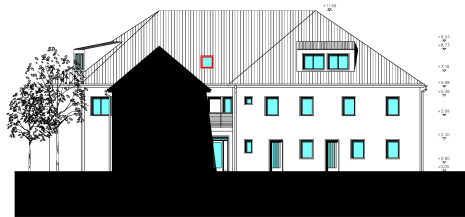
Abst. 2 2.07 m²

Wohnung Bestand 174/1

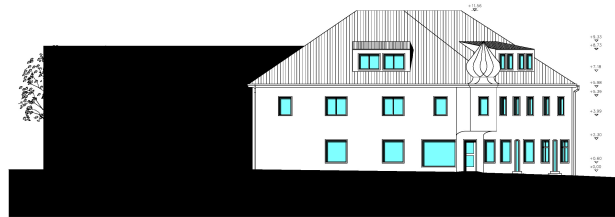
1 2 3 4 5

Erdgeschoss

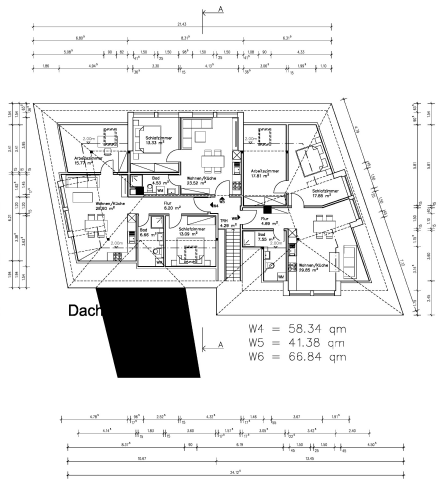
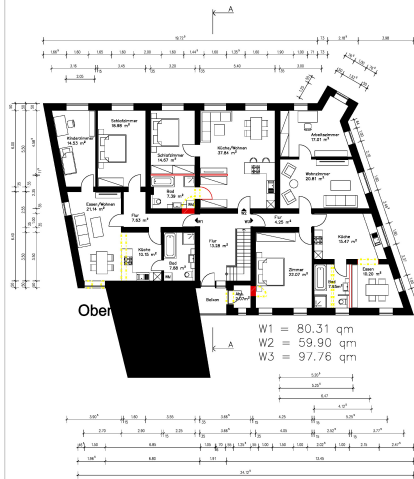
Exposé - Grundrisse



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten



Exposé - Grundrisse

