

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bayreuth

**Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten –
charmante Kapitalanlage – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-440567

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

95444 Bayreuth
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr | 1939 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 405,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 4 | Badezimmer | 4 |
| Zimmer | 11,00 | Garagen | 2 |
| Wohnfläche | 310,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Nutzfläche | 80,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 verbindet solide Bauweise mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wird bisher als gepflegte und vermietete Immobilie zur Kapitalanlage betrieben. In den letzten Jahren wurde gezielt in die Substanz des Gebäudes investiert.

Die aktuelle Mieterstruktur ist sehr verlässlich wodurch Leerstände ausgeschlossen sind.

Die jährlichen Kaltmieteinnahmen entsprechen 34.500 Euro p.a. - eine Mietsteigerung um 10% ist im aktuellen Zustand kurzfristig realistisch.

Eine höhere Abschreibung aufgrund einer verkürzten Nutzungsdauer ist realistisch und kann die Steuerlast ggf. verbessern.

Auf einer Wohnfläche von ca. 310 m², verteilt auf 4 Einheiten, bietet das Objekt langfristige Stabilität und ist vollständig vermietet. Das Grundstück umfasst ca. 405 m² und rundet das Angebot mit zwei Garagen und einem gemütlichen Gartenbereich ab.

Beschreibung

Mehrfamilienhaus mit 4 separaten Wohneinheiten

2 Garagen und 2 PKW-Stellplätze

Hervorragende Lage

Hochattraktiv für zahlreiche Mietergruppen

Voll vermietet – sichere Einnahmen ohne Leerstand

Sicherer Mietzins

Keller- und Abstellräume vorhanden

Ausstattung

Gut geschnittene, lichtdurchflutete Wohnungen. Die Wohnungen eignen sich besonders gut für Wohngemeinschaften, Pärchen oder junge Familien. Die Wohnungen sind sehr gut zu vermieten - seit 15 Jahren kein Leerstand.

Die Wohnungen im EG, 1. OG und 2. OG verfügen über einen identischen Grundriss. Zwei Wohnungen (1. OG und 2. OG) verfügen über einen Balkon – ideal zum Entspannen an der frischen Luft.

Das komplette Haus verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster (2005).

Die Außenfassade des Hauses wurde 2005 gedämmt.

Die Dachgeschosswohnung wurde 2015 kernsaniert.

Das Treppenhaus wurde 2016 saniert.

Die Elektrik im Haus wurde 2016 erneuert und in alle Wohnungen gelegt (Sicherungskasten mit FI in jeder Wohnung).

Jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche.

Gemeinschaftsgarten für die Mieter

Stellplätze und zwei Garagen am Haus

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie finden Sie in lebendiger Gegend in Bayreuth Altstadt/Glocken/Geigenreuth. In unmittelbarer Umgebung des Objekts fahren einige Buslinien. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Cafés und ein Einkaufszentrum. Außerdem gibt es mehrere Modegeschäfte, Fitnessstudios, zwei Buchhandlungen, eine Grün- und Parkanlage und eine Reinigung.

Infrastruktur:

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

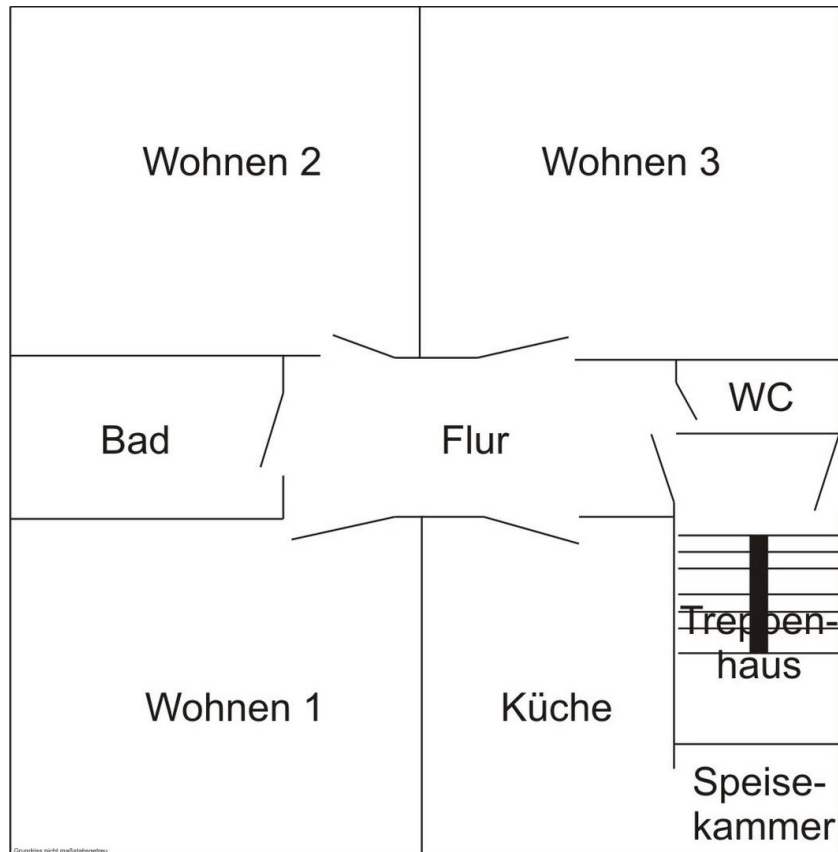
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



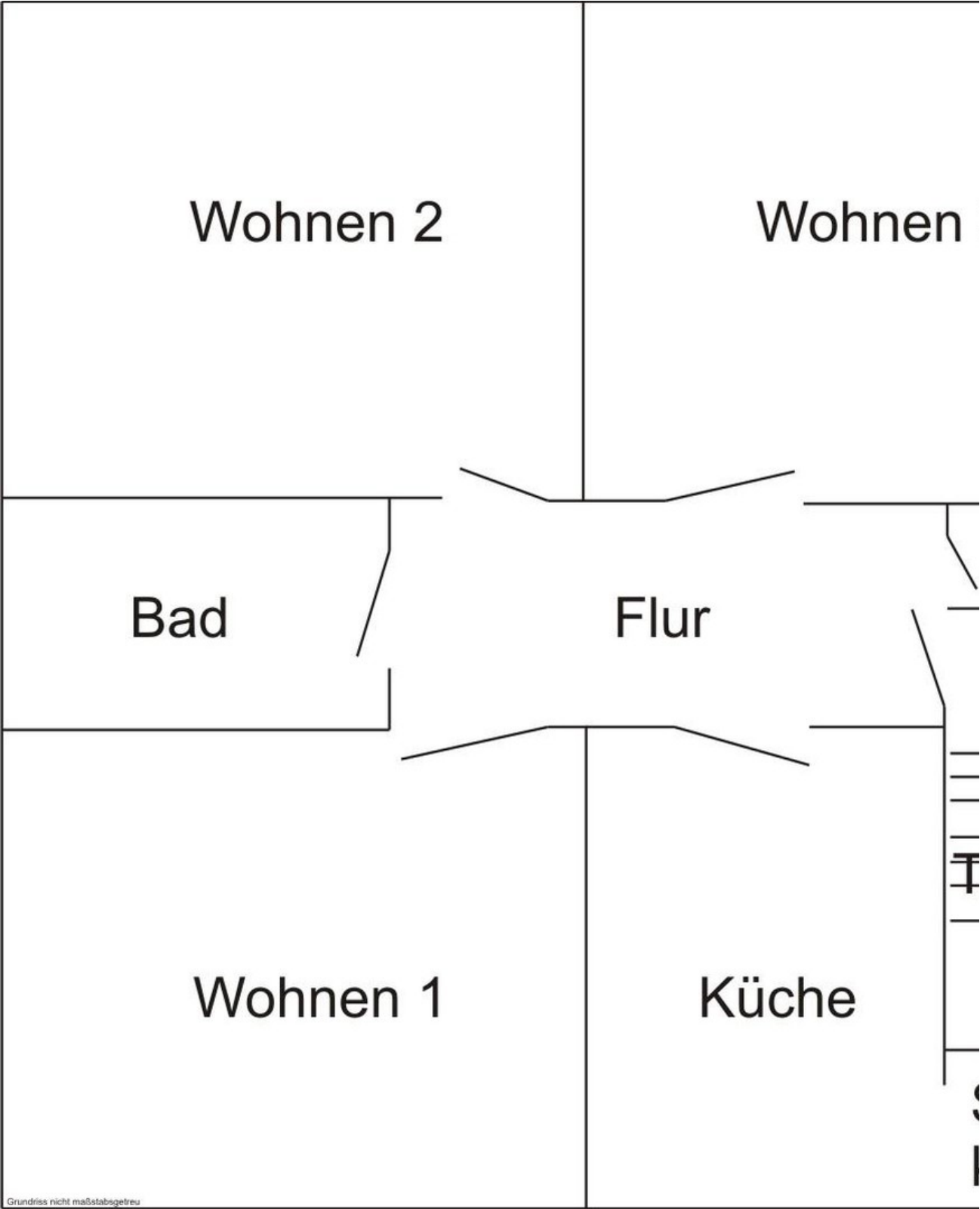
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

