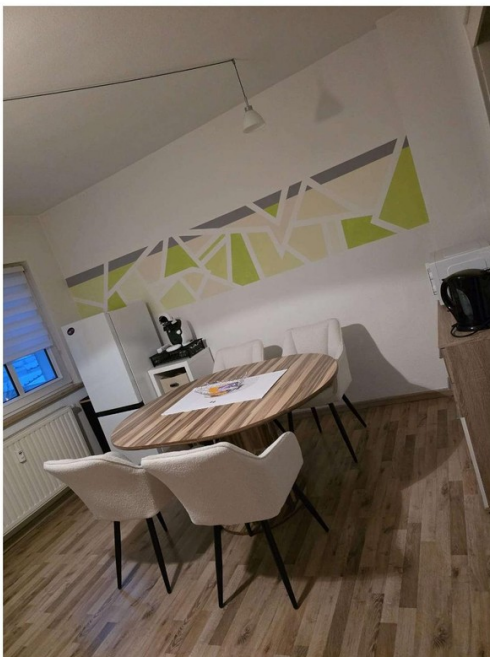


Exposé

Wohnung in Bad Rodach

provisionsfrei: Wohnungspaket (4 ETWs) über 6% Rendite



Objekt-Nr. OM-441700

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Hetzel

96476 Bad Rodach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Zimmer	10,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	228,23 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie bietet eine attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag und weiterem Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Baujahr 1950 und wurde im Jahr 1995 umfassend kernsaniert (inkl. WDVS-Fassade).

Seitdem erfolgten fortlaufend Instandhaltungen sowie weitere Modernisierungen, zuletzt unter anderem eine neue Gaszentralheizung im Jahr 2022 sowie die Sanierung der Kellergemeinschaftsflächen im Jahr 2025.

Ein Instandhaltungsstau besteht aktuell nicht, sodass sich das Objekt in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Wohnungspaket:

Das Paket umfasst mehrere Eigentumswohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 228,23 m².

Aktuelle monatliche IST-Kaltmiete: 1.921 €

Jahresnettokaltmiete: 23.052 €

Ausstattung & Zustand:

Dach, Fenster (2-fach verglast) und Fassade (WDVS) im Zuge der Sanierung erneuert

Bäder und Innenausbau modernisiert

Laufende Renovierungen bei Mieterwechseln (2015–2025)

Neue Gaszentralheizung (2022)

Erneuerte Regenrinnen (2024)

Rücklagen & Gemeinschaft:

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von aktuell ca. 5.699 € (Stand April 2026)

Investment-Highlights:

- Solide Bestandsmieten mit Entwicklungspotenzial
- Kein aktueller Sanierungsstau
- Gute Vermietbarkeit durch kompakte Wohnungsgrößen
- Zusätzliche Einnahmen durch Stellplätze
- Langjährige Mieterstruktur teilweise vorhanden

Fazit:

Ein interessantes Investment für Kapitalanleger, die Wert auf eine stabile Rendite, eine gepflegte Immobilie und weiteres Wertsteigerungspotenzial legen.

Lage

Das gepflegte Wohnungspaket befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (12 Einheiten) in zentraler Lage von Bad Rodach

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

