

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Dingolfing

**Lukratives EFH-Renditeobjekt über 9% Nettorendite:
nahe BMW, in ruhiger Lage v. Dingolfing**



Objekt-Nr. OM-447853

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **496.000 €**

Ansprechpartner:
F. Fritsche

Benzstr. 1
84130 Dingolfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Gesamtfläche	142,50 m ²
Grundstücksfläche	181,00 m ²	Sonstige Flächen	22,50 m ²
Etagen	3	Stellplätze	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	46.000
Preis pro m ²	3.983,00 €	Nettomiete Ist	46.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	10,70
Zustand	saniert	Nicht umlegbare BK	5.600 €
Etage	2. OG	Anzahl Einheiten	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde 2014 von der Firma PW Preiswertes Wohnen GmbH als Renditeobjekt / Kapitalanlage gekauft, in 2015 umfassend durch Fachfirmen kernsaniert und durch den genehmigten Ausbau des Dachgeschosses erweitert. Insbesondere wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der kompletten Sanitär- und Heizungsanlage, inkl.
- Austausch alter Ölheizung mit Tank gegen moderne Gasbrennwerttherme
- der gesamten Leitungsführungen Heizung / Sanitär
- neuer Sanitärausstattung in den Bädern
- Erneuerung der gesamten Elektroanlage, inkl. Lan & W-Lan Cat 5 System
- Neuer Gasanschluss
- Kompletter Dachgeschoßausbau, inkl. Wärmedämmung mit Dampfbremse, neuer Zugangstreppe und Gipskartonverkleidung
- Erneuerung der Fenster / Haustür, 5 Kammer-System, 3-fach Isolierglas Verglasung inkl. Velux Dachflächenfenster und Fensterbänke
- Komplette WDVS der Außenfassaden mit 14 cm Styropordämmung WLG 035
- Erneuerung der doppelt beplankter Gipskartonständerwände + Innentüren

Das Haus ist teilunterkellert (unbeheizt) und besteht darüber aus 3 Geschossen: EG, 1. OG und DG.

Aufgeteilt ist es in 8,5 Einzel- bzw. Doppelzimmer mit einem gemeinsamen Essplatz, je 2 Küchen mit Fenster und 2 Tageslichtbädern. Die Aufteilungen können geschossweise auch nachträglich verändert werden.

Damit eignet es sich sehr gut für Vermietung an Monteure, oder Firmen, die ihre Belegschaft flexibel unterbringen können.

Entsprechend ist das Haus aktuell pauschal & mittelfristig an eine Baufirma aus Nordbayern bis mindestens 28. Februar 2027 (vermutlich länger) zu folgenden Konditionen vermietet:

- Brutto-Warmmiete pro Monat: EUR 4.300 = € 51.600 p.a.
- Möbliert mit Einrichtung, 1 Küche, 1 Miniküche, 1 Wannenbad, 1 Duschbad
- Der Mieter übernimmt
 - die regelmäßige Reinigung des Hauses / Anwesens, inkl. der Bäder und Küche
 - die Reinigung und den Winterdienst des Gehwegs um das Grundstück
 - übernimmt kleine Reparaturen bis € 75,-- pro Einzelmaßnahme
 - kontrolliert, bzw. lässt Heizungsanlage / Wasser / Strom regelm. überprüfen
 - stellt die Abfalltonnen gemäß Leerungsplan an die Straße + wieder zurück
 - übernimmt die Endreinigung des Hauses / Anwesens bei Auszug

Aufgrund von anstehender Sitzverlegung nach Norddeutschland soll das Objekt nun verkauft werden.

Der Kaufpreis ist dabei auf eine Netto/ Nettorendite von 9,3 %, (also dem 10,7-fachen Mietwert) ausgeschrieben und versteht sich inkl. Einbauten und umfassender Möblierung!

Ausstattung

Das Objekt soll inkl. der Küchen, Waschmaschine / Trockner und der sonstigen Möblierung, wie auf den Bildern zu sehen, verkauft werden. Diese wurden zu Beginn 2026 gerade erneuert und sind im Kaufpreis inbegriffen.

Die Möblierung in Höhe von € 18.000 wurde bei dem Ansatz des qm-Preises auf die reine Wohnfläche von 120 qm nicht berücksichtigt.

Zusätzlich komme für den Teilkeller noch gut 22 qm Nutzfläche dazu.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir bitten, von Makleranfragen abzusehen.

Der Energieausweis auf Grundlage eines Bedarfsausweises wird nachgeliefert.

Das ursprüngliche Baujahr von 1955 wurde aufgrund der durchgreifenden Kernsanierung auf 2015 ausgewiesen.

Bei Interesse freuen wir uns auf ihre Anfrage für weitere Detailinformationen, wie z.B. Wfl. Berechnung, Nebenkostenaufstellung, Sanierungsdokumentation, usw..

Gerne vermitteln wir auch eine Besichtigung vor Ort als Grundlage für ihr Gebot.

Lage

Das Wohnhaus liegt mitten in Dingolfing als Teil einer gewachsenen Wohnstruktur und ausreichend Parkflächen am Haus.

Die BMW Werke liegen im direkten Umkreis am Rande des Wohnumfelds verteilt

Einkaufsläden des tägl. Bedarfs: (Metzgereien, Bäcker, Bank, Friseur, Lokal, Personaldienstleister, sind in 3 Min. bequem fußläufig erreichbar

Der Bahnhof Dingolfing mit regelm. Bahnverkehr nach Landshut / Straubing, Edeka-, Getränke, Aldi- & Tedi-Markt, Tankstelle, Post, Drogeriemarkt, Restaurants, Kino, Gewerbehof, usw. sind in 7 Min. bequem fußläufig erreichbar

Die Autobahn BAB 92 ist in 3 Fahrminuten erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht Gesamt

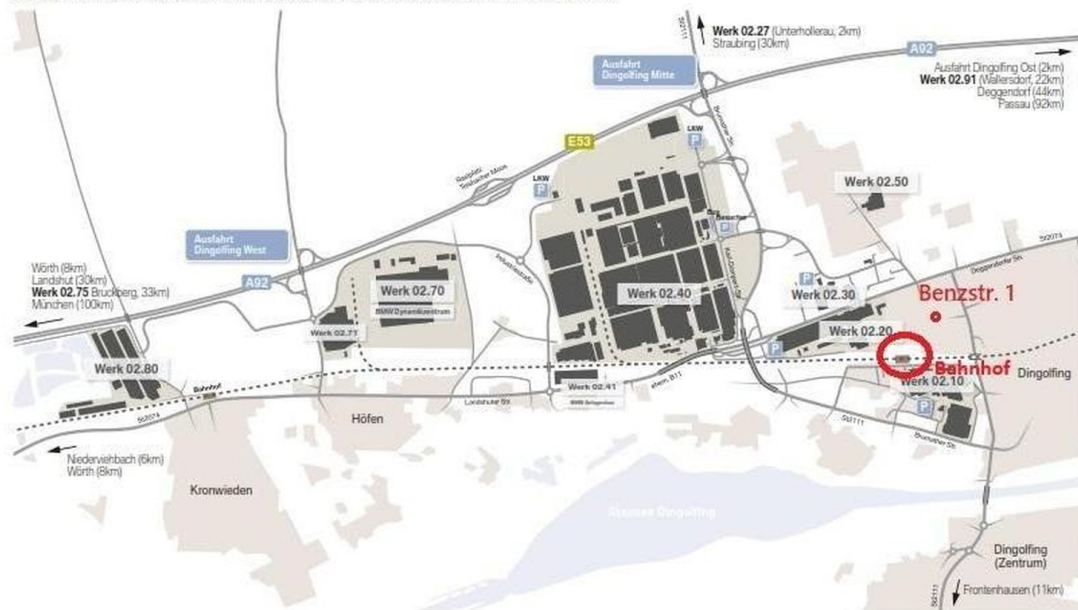


Ansicht Süd

Exposé - Galerie

BMW GROUP STANDORT DINGOLFING.

LAGE- UND ANFAHRTSPLAN. DETAILS UND BMW ADRESSEN SOWIE INFORMATIONEN ZUR NAVIGATION FINDEN SIE AUF SEITE 2.



Lageplan mit BMW Werken



Eingangsdiele EG

Exposé - Galerie



Essplatz EG



Essplatz > Diele EG

Exposé - Galerie



Essplatz > Küche EG



Essplatz > Kühlschrank EG

Exposé - Galerie



Kühlschrank EG



Hauptküche EG

Exposé - Galerie



Hauptküche EG



Tageslichtbad EG

Exposé - Galerie



Tageslichtbad EG



Waschmaschine / Trockner EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 EG



Wohnzimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 EG



Treppe ins 1.OG

Exposé - Galerie



Duschbad 1.OG



Duschbad 1.OG

Exposé - Galerie



Duschbad 1.OG



Zimmer 4 1.OG



Zimmer 4 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer 5 1.OG



Zimmer 5 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer 6 1.OG mit Miniküche

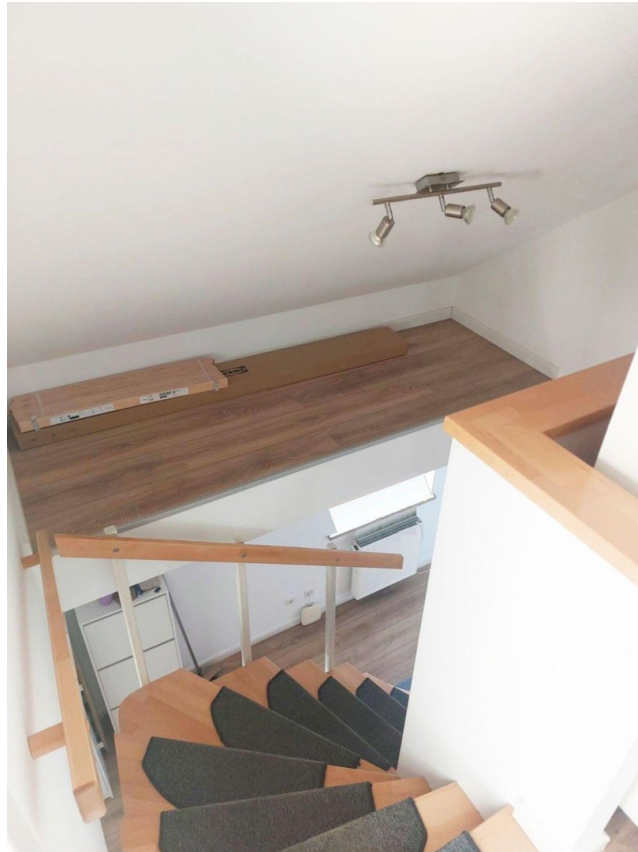


Zimmer 6 1.OG mit Miniküche



Zimmer 6 1.OG mit Miniküche

Exposé - Galerie



Treppe ins DG



Zimmer 7 DG

Exposé - Galerie



Zimmer 7 DG



Zimmer 9 DG

Exposé - Galerie



Zimmer 9 DG



Zimmer 9 DG

Exposé - Galerie

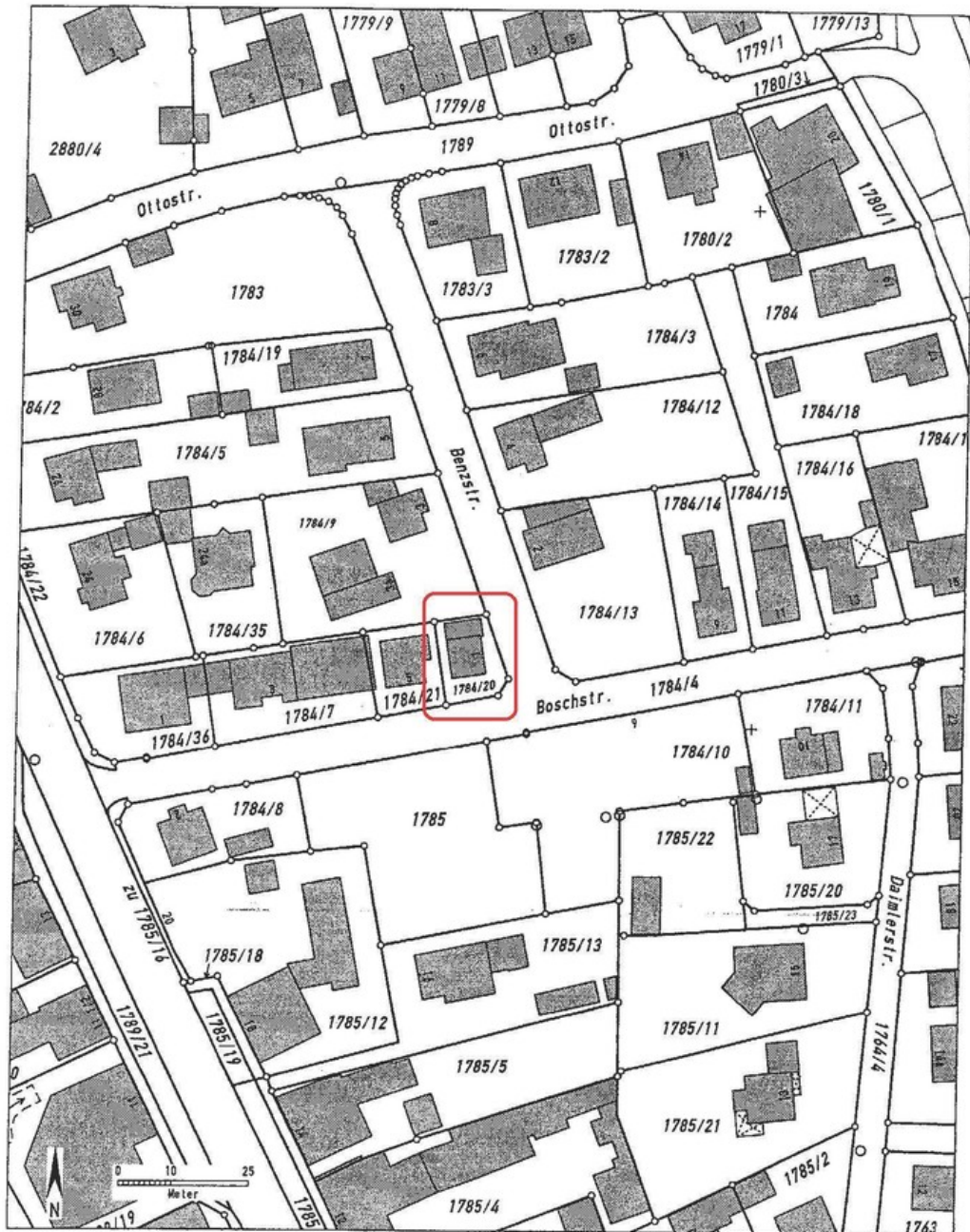


Teilkeller mit Hausanschlüssen



Netzwerkzentrale

Exposé - Grundrisse



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Dingolfing 1784/20

Vermessungsamt Landau a.d.Isar, 12.09.2013

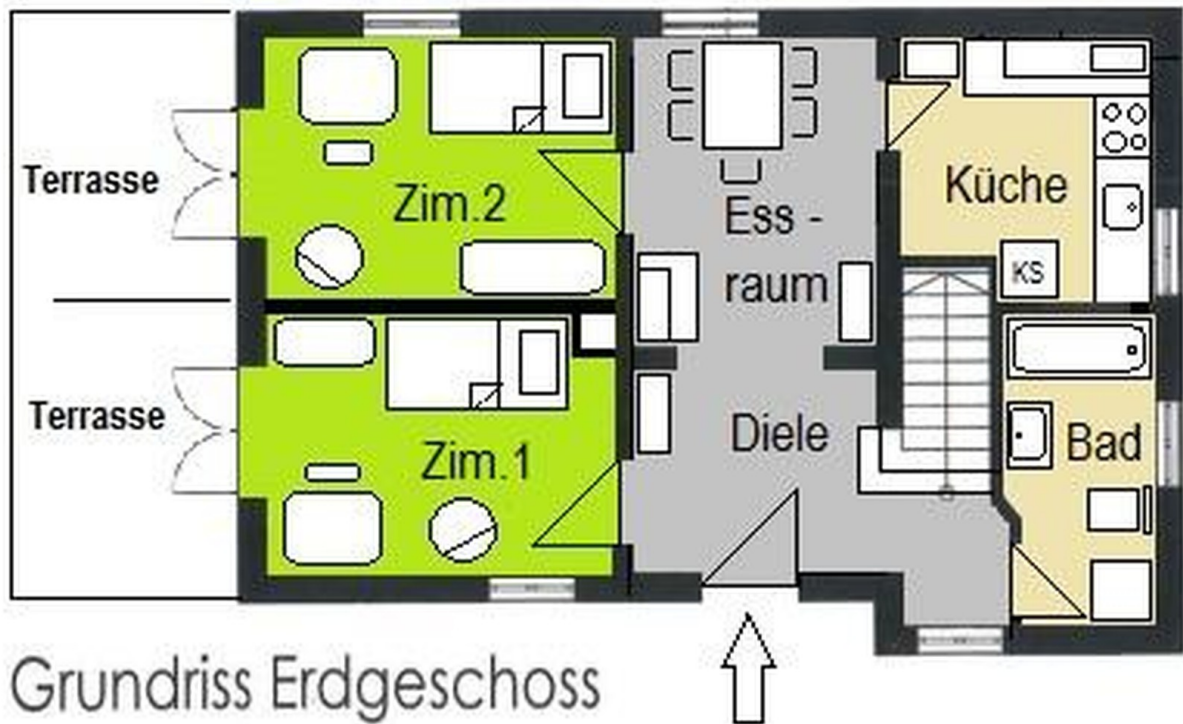
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Amtl. Lageplan

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

