

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rimpar

Kernsaniertes Mehrfamilienhaus (KfW 70)



Objekt-Nr. OM-450239

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
Eihler

97222 Rimpar
Bayern
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	667,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	335,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	103,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsaniertes 4-Parteien-Haus | KfW 70 | Fußbodenheizung | Belüftung mit WRG

Objektbeschreibung

Dieses 2015–2017 kernsanierte Mehrfamilienhaus auf einem 667 m² großen Grundstück bietet eine seltene Kombination aus modernster Technik und exzellenter Raumaufteilung. Das Gebäude ist in vier abgeschlossene Einheiten unterteilt: Drei Wohnungen sind als solide Kapitalanlage vermietet, während die vierte, großzügige Einheit (131 m²) mit eigenem Hauseingang vom Eigentümer momentan selbst genutzt wird.

Die Wohneinheiten im Detail

- 3 vermietete Wohneinheiten (EG 65,56 m²; OG 72,66 m²; DG 66,12 m²; 204 m² gesamt): Vollvermietet mit einer stabilen Jahresnettokaltmiete von 28.104 €.
- 1 eigengenutzte Einheit (131 m²) mit separatem Zugang: der bei Bedarf nach Absprache freiwerdend zu Top-Konditionen neu vermietet werden könnte.
- Nutzflächen (103 m²): Ergänzt durch Technikräume, Kellerabteile und Lagerflächen, die den Wohnkomfort der vier Parteien abrunden.

Technische Ausstattung & Energieeffizienz

Die Immobilie wurde im Zuge der Kernsanierung technisch auf das Niveau eines Neubaus gehoben:

- Energetischer Standard: KfW-Effizienzhaus 70 (Enorm niedrige Heizkosten).
- Wärmeverteilung: Moderne Fußbodenheizung in allen Einheiten – sorgt für behagliche Wärme und volle Flexibilität bei der Möblierung.
- Raumklima: Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (WRG). Dies garantiert einen kontinuierlichen Frischlufteinlass ohne Energieverlust und schützt die Bausubstanz nachhaltig.
- Zukunftssicher: Das Niedrigtemperatur-Heizsystem (Fußbodenheizung) ist ideal für den Betrieb mit regenerativen Energien vorbereitet.

Fazit für die Wertermittlung

Durch die Aufteilung in vier Einheiten bietet das Objekt eine optimale Risikostreuung. Die technische Ausstattung mit Fußbodenheizung und Lüftungsanlage in jeder Einheit hebt das Objekt deutlich vom Marktdurchschnitt ab und rechtfertigt einen höheren Multiplikator bei der Wertermittlung. Der KfW 70 Standard macht die Immobilie "EnEV-fest" und schützt vor zukünftigen gesetzlichen Nachrüstpflichten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

