

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kelheim

3-Familienhaus in absoluter top Lage



Objekt-Nr. **OM-452645**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Schwanenstraße 3
93309 Kelheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.077,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	15,00	Stellplätze	5
Wohnfläche	339,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger und Teil-Eigennutzer gleichermaßen. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.077 m² gelegen, überzeugt die Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 339 m², verteilt auf drei großzügige 5-Zimmer-Wohnungen.

Im Erdgeschoss (ca. 125 m²), Obergeschoss (ca. 124 m²) und Dachgeschoss (ca. 90 m²) befindet sich jeweils eine gut geschnittene Wohneinheit mit nahezu identischem Grundriss. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine große Terrasse sowie einen sonnigen, nach Süden ausgerichteten Garten mit praktischem Gartenhäuschen. Die Wohnung im Obergeschoss bietet zusätzlich einen Balkon mit schönem Ausblick.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung im Obergeschoss wird zum 01.08. bezugsfrei und eignet sich damit ideal für Käufer, die einen Teil der Immobilie selbst nutzen und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der übrigen Wohnungen profitieren möchten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Eigennutzung oder als renditestarke Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die aktuelle monatliche Gesamtnettokaltmiete beträgt 2.095 €.

Im Untergeschoss stehen jeder Wohneinheit ein großzügiger Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen weiteren Kellerraum, den Tankraum sowie den Heizungsraum. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005.

Zwei unterkellerte Garagen runden dieses attraktive Immobilienangebot ab. Die Fenster wurden in den letzten Jahren größtenteils erneuert.

Eine interessante Immobilie mit viel Potenzial – ideal für Anleger, Eigennutzer oder die Kombination aus beidem.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Das Mehrfamilienhaus ist in zentraler Lage von Kelheim.

Man findet vor Ort alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Baumarkt, Restaurants, Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Fachärzte, Krankenhaus und Freibad. Ferner verfügt Kelheim über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Binnen ein paar Fahrminuten erreicht man die Autobahn A93 (Regensburg-München), sowie die Bundesstraße B16.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	217,33 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

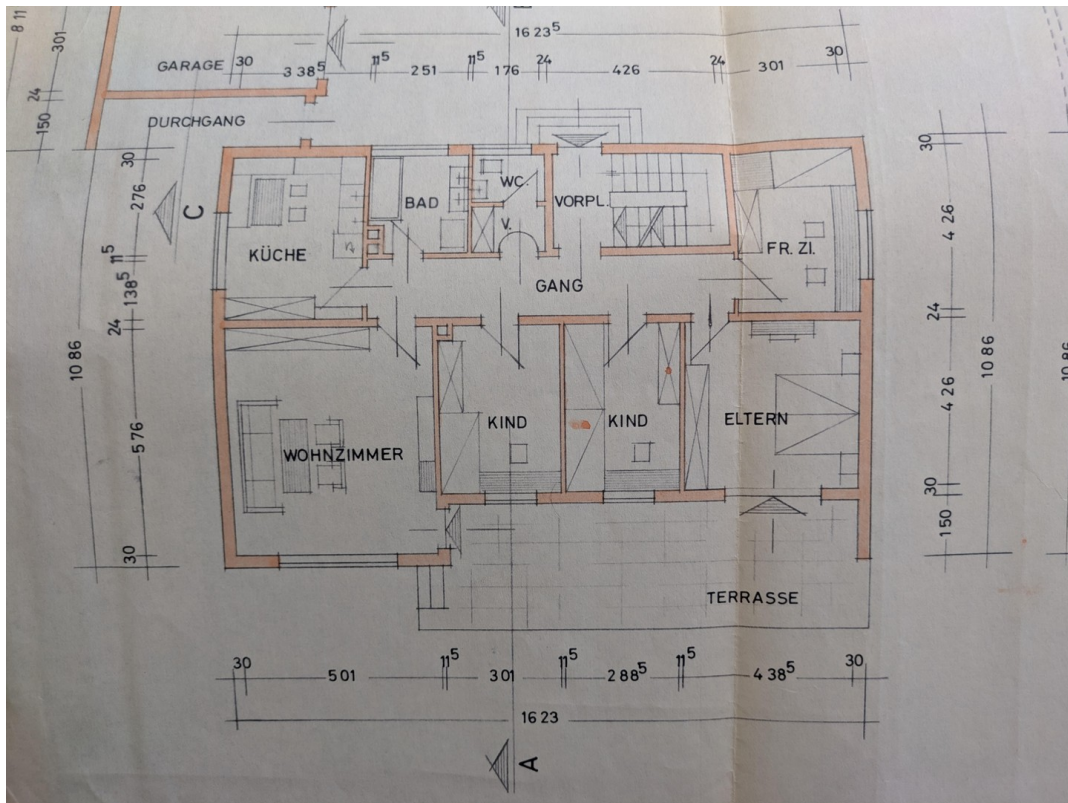
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

