

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Heinersreuth

### TOP vermietet - Schönes Mehrfamilienhaus mit sechs Einheiten



Objekt-Nr. **OM-456333**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Binner

95500 Heinersreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1930	Gesamtfläche	307,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	731,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	150,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Stellplätze	7
Wohnfläche	307,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	49.680
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	49.680
Modernisierung Jahr	2026	X-fache Mieteinn.	18,60
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	6

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sanierte Mehrfamilienhaus in Heinersreuth umfasst sechs abgeschlossene Wohneinheiten, verteilt auf drei Etagen. Auf jeder Etage befinden sich zwei identisch geschnittene Wohnungen mit jeweils ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einheiten überzeugen durch einen funktionalen und zeitgemäßen Grundriss:

- heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- separates Schlafzimmer
- modernes Tageslichtbad
- praktischer Flur

Alle Wohnungen wurden im Jahr 2026 umfassend saniert und hochwertig ausgestattet. Dazu zählen unter anderem neue Einbauküchen, moderne Bodenbeläge sowie vollständig erneuerte Bäder. Das Dachgeschoss und das Kellergeschoss bieten zusätzliche Abstellflächen für die Mieter. Ein großzügiger Garten mit Gartenhaus steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und erhöht die Wohnqualität. Auf dem Grundstück stehen zudem sieben Stellplätze für die Mieter zur Verfügung.

### Vermietungssituation

Das Objekt ist vollständig vermietet. Alle Mietverträge wurden Anfang 2026 (damals noch im Rohbau) neu abgeschlossen.

Die Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. 50.000,00 €. Kaltmiete pro Wohnung: 630 Euro plus Stellplatz. Eine genaue Übersicht kann gerne auf Nachfrage zugeschickt werden.

### Sanierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen der umfangreichen Sanierung bereits ausgeführt:

- Erneuerung der kompletten Elektroinstallation inkl. Zählerschrank
- Komplette Erneuerung aller sechs Bäder
- Neue Einbauküchen in allen Wohnungen
- Hochwertige Bodenbeläge in allen Wohnungen
- Kompletter Innenausbau inkl. Türen, Wände und Decken sowie Wohnungseingangstüren neu
- Renovierung des Treppenhauses
- Dacherneuerung und Dämmung
- Erneuerung der Heizungsrohre
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Fassadensanierung

Achtung Immobilien-Einsteiger:

--> hochwertig saniert

--> keine Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren notwendig

--> ordentliche Mieter

Das können auch Sie!

## Ausstattung

- hochwertige Fliesen
- hochwertiger Fußbodenbelag
- neue Einbauküchen
- Gartenhaus für die Gemeinschaft mit Grillplatz

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Haus befindet sich in der Endphase der Sanierung, daher wurden Beispielbilder (Küchenoptik, Bodenbeläge, Fliesengestaltung --> ähnlich/gleich!) verwendet. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin unter TEL 015161300288. Vielen Dank.

## Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Heinersreuth, nur ca. 2 km von Bayreuth entfernt.

Infrastruktur und Umgebung:

- Einkaufsmöglichkeiten (u. a. REWE) fußläufig erreichbar (~200 m)
- Ärzte, Bekleidungsgeschäfte und weitere Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- Bushaltestelle ca. 100 m entfernt
- Kindergartenangebote im Ort vorhanden

Verkehrsanbindung:

- Schnelle Anbindung an die B85 (Richtung Kulmbach) --> sehr interessant für Pendler
- Bayreuth Zentrum in wenigen Minuten erreichbar
- Klinikum Bayreuth ca. 4,8 km entfernt
- Gute Anbindung an die A70

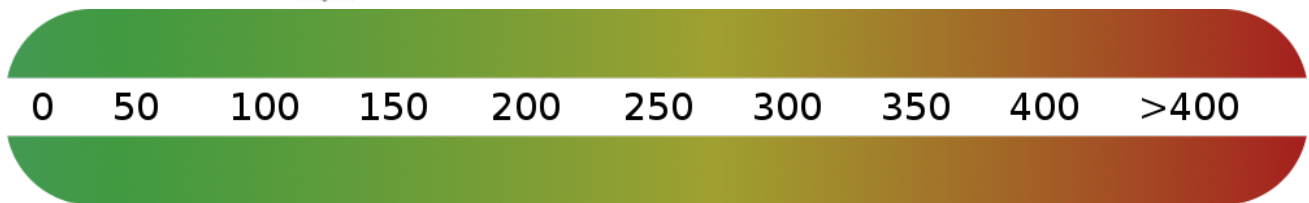
Bayreuth selbst ist eine wirtschaftlich starke Universitäts- und Kulturstadt mit hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

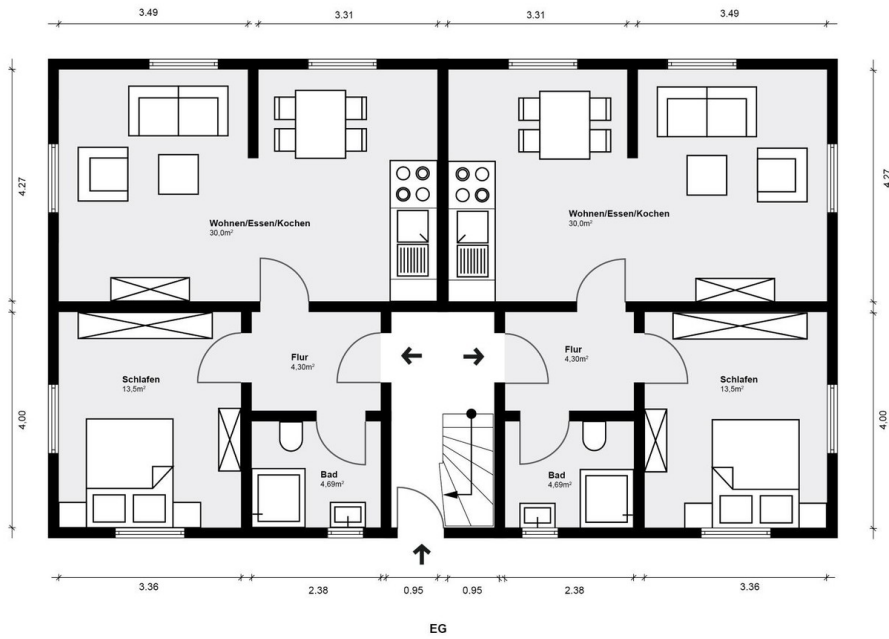
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



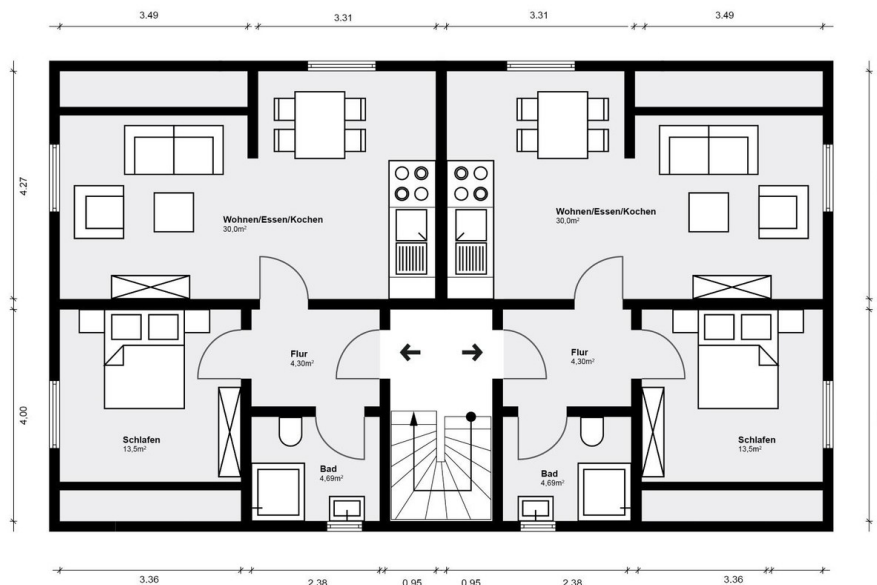
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

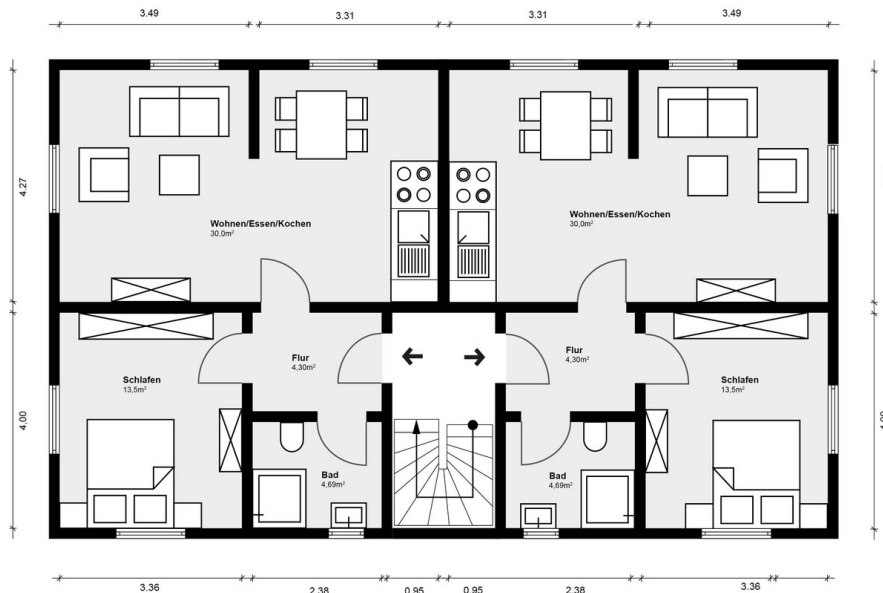


# Exposé - Galerie



2.OG

Unverbindliche Illustration - ohne Maßstab!



1.OG

Unverbindliche Illustration - ohne Maßstab!

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

