

Exposé

Mehrfamilienhaus in Gochsheim

**Gepflegtes 8-Familienhaus in Gochsheim – provisionsfrei,
aufgeteilt, mit Ausbaupotenzial**



Objekt-Nr. OM-457994

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

Telefon: 09721 782620

Sennfelder Straße 43
97469 Gochsheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.318,00 m ²	Gesamtfläche	626,00 m ²
Etagen	6	Stellplätze	4
Wohnfläche	626,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	65.000
Preis pro m ²	2.380,00 €	Nettomiete Ist	65.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	22,90
Modernisierung Jahr	2026	Anzahl Einheiten	8

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in der Sennfelder Straße 43 in Gochsheim, das sich ideal für Kapitalanleger eignet. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Gebäudesubstanz, eine nachhaltige Vermietbarkeit sowie zusätzliche Entwicklungsperspektiven.

Das im Jahr 1971 errichtete Objekt verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 626 m² auf einem ca. 1.318 m² großen Grundstück. Besonders attraktiv ist die bereits vollzogene Aufteilung in 8 Eigentumswohnungen, die dem Erwerber zusätzliche strategische Flexibilität bietet.

Die Vermietungsstruktur ist klar und gut nachvollziehbar: Je Ebene befinden sich zwei Wohnungen mit einer bewährten Mischung aus ca. 95 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen sowie ca. 62 m² großen 2-Zimmer-Wohnungen. Diese Aufteilung spricht unterschiedliche Mietergruppen an und unterstützt die dauerhaft gute Vermietbarkeit des Hauses.

Die Immobilie erwirtschaftet eine Mietbasis von ca. 65.000 € p. a. und bietet darüber hinaus zusätzliches Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss. Dort besteht die Möglichkeit, zwei weitere Wohnungen zu realisieren und damit weiteres Wertsteigerungs- und Ertragspotenzial zu erschließen.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Ein Renovierungsstau besteht nicht. Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen eine neue Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik sowie die Dämmung der Außenfassade, der obersten Geschossdecke und des Fundaments. Der Energieausweis weist die Klasse B aus.

Insgesamt stehen 8 Balkone, ein gepflegter Gemeinschaftsgarten sowie 4 Stellplätze zur Verfügung. Sechs der acht Wohnungen wurden renoviert. Zwei der renovierten Wohnungen sind aktuell frei.

Die bereits bestehende WEG-Aufteilung erhöht die strategische Flexibilität des Objekts zusätzlich. In Kombination mit dem gepflegten Gesamtzustand, der energetischen Qualität und dem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss ergibt sich ein überzeugendes Gesamtpaket für Investoren.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Verkäufer.

Das Objekt eignet sich insbesondere für Anleger, die Wert auf gepflegte Substanz, gut vermietbare Wohnungsgrößen, langfristige Perspektive und zusätzliche Entwicklungsoptionen legen. Weitere Objektunterlagen stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Sennfelder Straße 43 in Gochsheim in einer gewachsenen und gut angebundenen Wohnlage. Der Standort überzeugt durch seine alltagstaugliche Infrastruktur und bietet damit sehr gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, der ÖPNV befindet sich nur ca. 2 Minuten entfernt. Damit profitieren Mieter von kurzen Wegen im Alltag und einer komfortablen Anbindung.

Gochsheim ist als Wohnstandort insbesondere aufgrund der Nähe zu Schweinfurt attraktiv und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Arbeits- und Versorgungsstandorte. Für Kapitalanleger ergibt sich daraus eine solide Grundlage für eine nachhaltige Nachfrage und verlässliche Mieterträge.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	55,30 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Badezimmer - große Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - große Wohnung



Küche/Esszimmer - kleine Wohnu

Exposé - Galerie



WC - große Wohnung

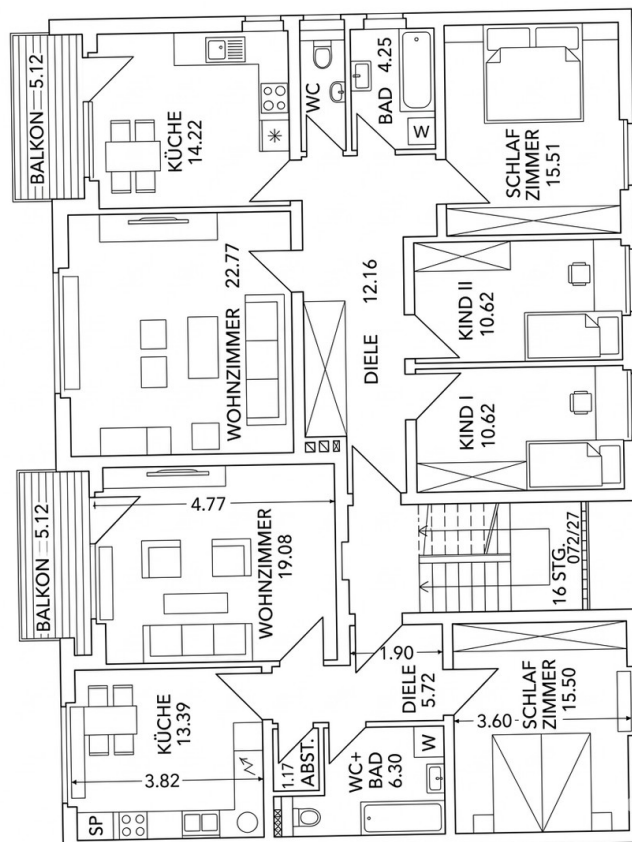


Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie



Flur - große Wohnung



Grundriss

Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite



Seitenansicht

Exposé - Galerie

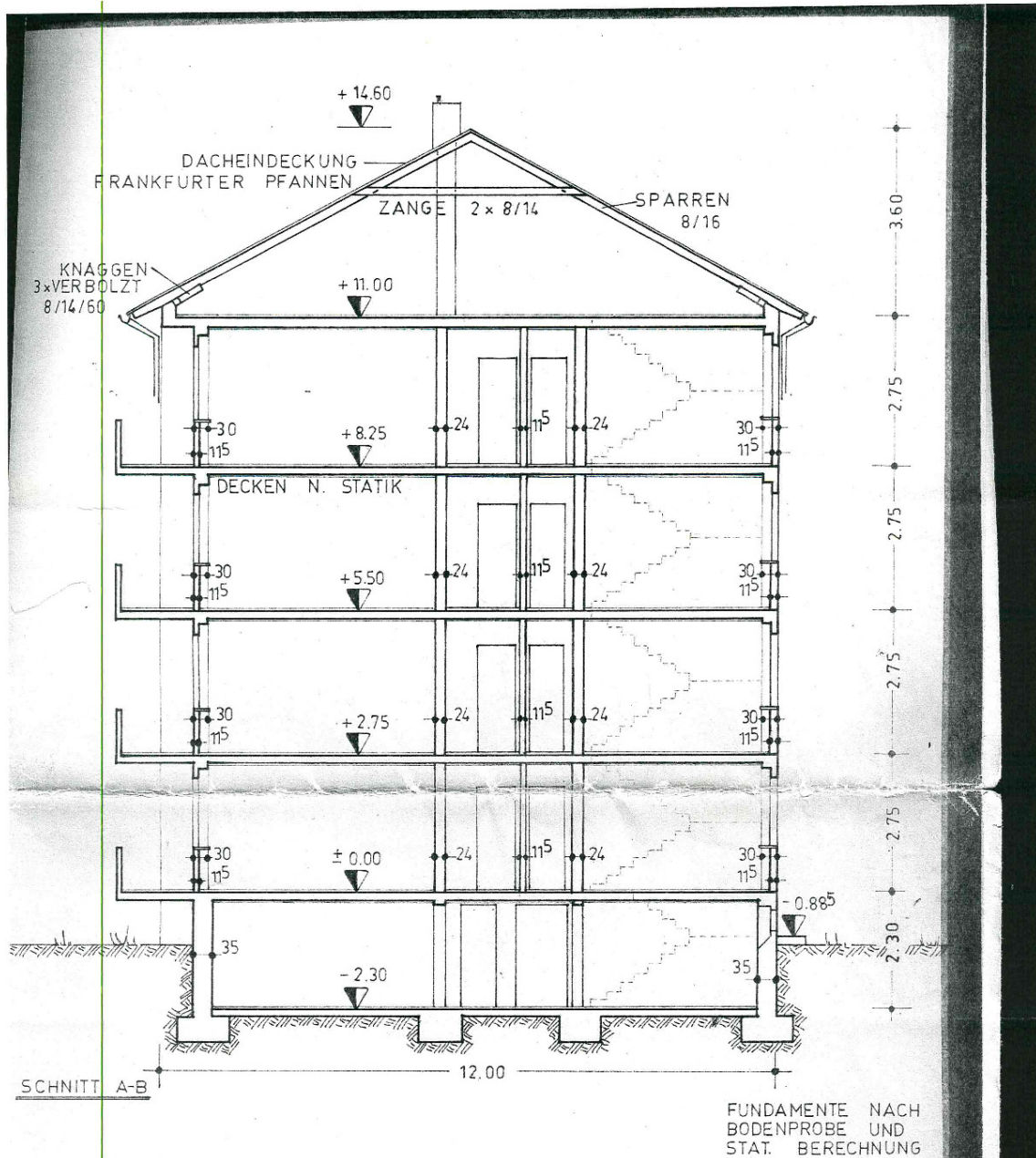


Heizungsanlage



Hausmeister-Zimmer

Exposé - Grundrisse



BLATT 2: GRUNDRISS ERD- UND OBERGESCHOSSE; SCHNITT A-B

NEUBAU EINES 24 FAM.-WOHNBLOCKES
IN GOCHSHEIM, SENNFELDER STRASSE
PLAN NO. 0202 0202 0201

Exposé - Grundrisse

