

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wiesenttal

4-Familienhaus Muggendorf / Fränkische Schweiz – Provisionsfrei vom Eigentümer



Objekt-Nr. **OM-466727**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **323.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Künzel

91346 Wiesenttal
Bayern
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	280,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes 4-Familienhaus (Bj. 1930, saniert ca. 2010) mit 4 Wohneinheiten und 280 m² Gesamtwohnfläche in ruhiger Lage im Ortskern von Muggendorf. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse, eine Garage ist vorhanden. Aufgrund der bestehenden Einheitenstruktur ist das Objekt auch für Aufteiler äußerst interessant.

3 Wohneinheiten (EG ca. 76 m², OG ca. 55 m² und 53 m²) stehen leer und sind sofort beziehbar. Die Dachgeschosswohnung (ca. 96 m²) ist dauerhaft vermietet – die Miete ist auf den marktkonformen Satz von 730 €/Monat sofort anhebbar. Vollvermietet ergibt sich ein Sollmietertrag von ca. 2.335 €/Monat (ca. 28.000 €/Jahr) auf Basis von 8,50 €/m².

Auf Wunsch wird eine Erstvermietungsgarantie zu 8,50 €/m² gestellt.

Das Objekt eignet sich für klassische Dauervermietung, Ferienwohnungsbetrieb sowie gewerbliche Ferienvermietung – die touristische Infrastruktur der Fränkischen Schweiz und die ganzjährige Nachfrage bieten hierfür eine solide Grundlage.

Abgabepreis: 323.000 € (ohne kleine Sanierungsarbeiten) | 353.000 € (saniert, schlüsselfertig).

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Ausstattung

- 4 Wohneinheiten auf EG, OG (2×) und DG
- Gesamtwohnfläche ca. 280 m² (EG 75,57 m² | OG 55,42 m² | OG 53,26 m² | DG 96,03 m²)
- Jede Einheit mit eigenem Balkon oder Terrasse
- Elektroheizung (Marmor-Heizplatten), funktionsfähig
- 1 Garage
- Baujahr 1930, Generalsanierung ca. 2010
- Geringer Renovierungsbedarf – Sanierung schlüsselfertig durch Verkäufer für 30.000 € möglich
- 3 Wohneinheiten sofort frei, 1 Wohnung vermietet
- Erstvermietungsgarantie zu 8,50 €/m² auf Wunsch verfügbar
- Gewerbliche Ferienvermietung / Pensionsbetrieb möglich

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten

Lage

Muggendorf liegt im Herzen der Fränkischen Schweiz, Gemeinde Wiesenttal, Landkreis Forchheim (Bayern). Die Region zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Nordbayerns mit ganzjährigem Tourismus: Klettern, Wandern, Radfahren, Kajakfahren sowie Sehenswürdigkeiten wie Teufelshöhle, Binghamhöhle und zahlreiche Burgruinen und Brauereien.

Die Grundversorgung ist direkt im Ort gesichert: Marktladen Wiesenttal eG, nahkauf, Metzgerei Wehrfritz, Obst & Gemüse Edelmann, Fischerei Schwegel sowie ein regionaler Genussmarkt (ILE Fränkische Schweiz). Grundschule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar.

Forchheim mit Bahnanbindung ca. 20 km entfernt, A73 Nürnberg–Bamberg gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



