

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Kühbach

**RENDITEOBJEKT* PERFEKT SANIERT* 6 EINHEITEN* nur
1.950.000€***



Objekt-Nr. OM-470202

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.950.000 €**

86556 Kühbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1886	Gesamtfläche	809,00 m ²
Grundstücksfläche	1.057,00 m ²	Sonstige Flächen	177,00 m ²
Etagen	3	Garagen	2
Wohnfläche	453,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	12
Preis pro m ²	2.410,00 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Soll	108.000
Modernisierung Jahr	2020	Nettomiete Ist	108.000
Zustand	Neuwertig	X-fache Mieteinn.	18,00
Etage	2. OG	Anzahl Einheiten	6
Gewerbefläche	179,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Premium-Investment mit langfristiger Werthaltigkeit und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Diese außergewöhnliche Wohn- und Gewerbeimmobilie bietet Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit, ein nahezu neuwertiges Anlageobjekt mit hoher Substanzqualität und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben.

Auf einem ca. 1.057 m² großen Grundstück stehen insgesamt rund 809 m² Gesamtfläche zur Verfügung. Davon entfallen ca. 453 m² auf Wohnfläche, ca. 179 m² auf Gewerbefläche sowie weitere 177 m² Nutzfläche. Das Objekt umfasst derzeit fünf hochwertig ausgebaute Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit, die sich bei Bedarf in eine zusätzliche Wohnung umwandeln lässt und somit weiteres Ertragspotenzial eröffnet.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie mit außergewöhnlich hohem Qualitätsanspruch umfassend kernsaniert und modernisiert. Nachweislich wurden über 2 Millionen Euro in die Sanierung, Modernisierung und technische Ausstattung investiert. Sämtliche Gewerke wurden hochwertig ausgeführt, modernste Haustechnik integriert und ausschließlich ausgesuchte Materialien verwendet.

Für den Erwerber bedeutet dies einen entscheidenden Vorteil: Ein Investment in eine Immobilie, bei der aufgrund der umfassenden Sanierung auf Jahre hinaus keine größeren Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten sind. Dadurch bleibt der Fokus auf stabilen Mieteinnahmen und langfristigem Vermögensaufbau, anstatt auf kostenintensiven Sanierungen.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal stellt die exklusive Erdgeschosswohnung dar. Mit KNX-Smart-Home-System, Designerbad, Wintergarten sowie einem privaten Wellnessbereich mit Jacuzzi, Sauna, Pergola, Outdoor-Küche und Koiteich setzt sie Maßstäbe im gehobenen Wohnsegment und steigert die Attraktivität des Gesamtobjekts nachhaltig.

Die aktuell eigengenutzte Gewerbeeinheit wird als hochwertige Ausstellung betrieben und bietet maximale Flexibilität. Ob Fortführung als Gewerbe oder Umnutzung zu weiterem Wohnraum – beide Optionen eröffnen zusätzliche wirtschaftliche Perspektiven.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, ein Carport sowie sieben Außenstellplätze, wodurch eine komfortable Parksituation für Bewohner und Gewerbe gewährleistet ist.

Ein Investment für anspruchsvolle Kapitalanleger: Hochwertige Bausubstanz, überdurchschnittliche Investitionen in die Immobilie, moderne Technik, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein sehr geringer Instandhaltungsbedarf machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlich sicheren und nachhaltigen Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Ausstattung

PV-Anlage ca. 34,8 kWp mit ca. 33,8 kWh Speicher & Notstromfunktion

2 Wallboxen (eine mit Kartenabrechnung)

Separate Wasser- & Stromzähler je Einheit

Teilweise neue Heizsysteme, u.a. Wärmepumpe

KNX-System

Fußbodenheizung

Alarmanlage

Klimaanlage

Kaminöfen in Maisonette-Wohnungen

Elektroinstallation auf aktuellem Stand

Jacuzzi

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie ist in Kühbach absolut zentral im zentrum gelegen, somit perfekt für Mieter geeignet die Wert auf Fussläufigkeit legen!

Städte wie Augsburg Ingolstadt und München lassen sich bequem per Autobahn erreichen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



LUXUSAUSSTATTUNG



Exposé - Galerie



MIT GEWERBEFLÄCHE



Exposé - Galerie



PV-Anlage mit 34kWh Speicher



LUXUSKÜCHE

Exposé - Galerie



MODERNSTES DESIGN



Einbauküchen

Exposé - Galerie



Helle Räume



Exposé - Galerie



Jacuzzi



ÜBER 2 Millionen investiert

Exposé - Galerie



Wintergarten