

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neureichenau Ohne viel Eigenkapital zum Eigenheim



Objekt-Nr. OM-471958

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Barth

94089 Neureichenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	6.500,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	10
Zimmer	22,00	Carports	1
Wohnfläche	484,00 m ²	Stellplätze	8
Nutzfläche	585,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, großem Grundstück, PV-Anlage, Sauna und weiterem Baupotenzial

Kaufpreis: 480.000 €

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten auf einem großzügigen Grundstück mit altem Baumbestand und großem Teich. Die Immobilie bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine hervorragende Möglichkeit, Wohnen und Vermögensaufbau miteinander zu verbinden.

Ein besonderes Highlight ist, dass eine großzügige Wohnung mit großer Terrasse sofort bezugsfrei ist. So können Sie selbst einziehen und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der übrigen Wohnungen profitieren.

Das Objekt auf einen Blick

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

Eine große Wohnung mit Terrasse sofort verfügbar

Aktuelle Mieteinnahmen: ca. 2.500 € monatlich zzgl. Nebenkosten

Großer Aufenthaltsraum für Familienfeiern, Feste oder gemeinsame Veranstaltungen

Saunabereich im Untergeschoss

Großes Grundstück mit schönem Baumbestand und idyllischem Teich

Möglichkeit zur Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)

Hybrid-Heizungsanlage (Wärmepumpe + Gas) aus dem Jahr 2022

17 kWp Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Strom- und Wärmeversorgung

Fenster mit 2-fach- und 3-fach-Verglasung

Energie und Technik

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren energetisch modernisiert. Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage auf ein modernes Hybrid-System aus Wärmepumpe und Gasheizung umgestellt. Zusätzlich unterstützt eine 17 kWp Photovoltaikanlage die Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der laufenden Energiekosten bei.

Die vorhandenen 2-fach- und 3-fach-verglasten Fenster sorgen ebenfalls für eine gute Energieeffizienz.

Grundstück mit Entwicklungspotenzial

Das großzügige Grundstück überzeugt nicht nur durch seinen gepflegten Baumbestand und den großen Teich, sondern bietet zusätzlich die Möglichkeit einer weiteren Bebauung (vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung und Genehmigung). Damit eröffnet sich langfristig weiteres Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial.

Interessantes Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis: 480.000 €

Beispielrechnung (unverbindlich):

Kaufpreis: 480.000 €

Eigenkapital: 80.000 €

Finanzierungsbetrag: 400.000 €

Zinssatz: ca. 3,5 %

Anfangstilgung: 2,0 %

Monatliche Darlehensrate: ca. 1.833 €

Den gegenüber stehen bereits heute Mieteinnahmen von rund 2.500 € monatlich (zzgl. Nebenkosten).

Dadurch können die laufenden Mieteinnahmen die monatliche Finanzierungsrate in diesem Beispiel vollständig abdecken und sogar einen Überschuss von rund 670 € pro Monat vor Berücksichtigung von Instandhaltung, Verwaltung, Leerstand oder Rücklagen erzielen. Gleichzeitig wohnen Sie selbst in der freien Wohnung mit großer Terrasse und bauen durch die Tilgung langfristig Vermögen auf.

Fazit

Diese Immobilie verbindet zahlreiche Vorteile:

Sofort selbst einziehen oder weitervermieten

Laufende Mieteinnahmen unterstützen die Finanzierung

Energetisch modernisiert

Großzügige Gemeinschaftsflächen mit Sauna und Aufenthaltsraum

Traumhaftes Grundstück mit Teich und altem Baumbestand

Zusätzliche Bebauungsmöglichkeit für zukünftige Projekte

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger mit Blick auf langfristige Wertentwicklung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Weitere Fotos auf Anfrage!

Besonderes

Dieses Mehrfamilienhaus wurde über viele Jahre mit viel Engagement gepflegt und instand gehalten. Aus Altersgründen haben sich die Eigentümer nun schweren Herzens dazu entschlossen, die Immobilie in neue Hände zu übergeben.

Gesucht werden Käufer, die den besonderen Charakter des Hauses zu schätzen wissen und die vielfältigen Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie weiterführen. Ob als renditestarke Kapitalanlage, zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als Mehrgenerationenhaus – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Da die Eigentümer den Verkauf aus Altersgründen zeitnah abschließen möchten, freuen sie sich über ernsthafte Interessenten, die das Haus mit derselben Sorgfalt und Wertschätzung übernehmen. Eine kurzfristige Übergabe ist nach Absprache möglich.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine vielseitige Immobilie mit großem Grundstück, hervorragendem Entwicklungspotenzial und attraktiven Mieteinnahmen zu erwerben.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Breitfeld 3, 94089 Altreichenau, einem staatlich anerkannten Erholungsort der Gemeinde Neureichenau im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau

- mitten im wunderschönen Bayerischen Wald und im attraktiven Dreiländereck Deutschland, Österreich und Tschechien. Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine beeindruckende Naturlandschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus.

Bereits in Altreichenau und Neureichenau finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule, Gastronomie sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt die lebendige Stadt Waldkirchen, das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des südlichen Bayerischen Waldes. Hier finden Sie ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Fachgeschäften, Ärzten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés. Darüber hinaus bietet Waldkirchen zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen wie den Karoli-Badepark, eine Eissporthalle, Golfplätze sowie ein vielfältiges Kultur- und Veranstaltungsprogramm.

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Direkt vor der Haustür beginnen zahlreiche Wander- und Radwege rund um den Dreisesselberg, den Goldsteig und den Nationalpark Bayerischer Wald. Im Winter erwarten Sie bestens präparierte Langlaufloipen, Skipisten und Winterwanderwege – ein Paradies für alle, die die Natur zu jeder Jahreszeit genießen möchten.

Ein weiterer großer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zu zwei Nachbarländern. Sowohl Österreich als auch Tschechien sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu abwechslungsreichen Ausflügen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Erlebnissen ein. Die Städte Passau, Linz und Český Krumlov (Krumau) sind beliebte Ziele und erweitern die ohnehin hohe Lebensqualität dieser besonderen Lage zusätzlich.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer sehr guten Nahversorgung, der Nähe zur Stadt Waldkirchen sowie der einzigartigen Lage im Dreiländereck macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Auch für Feriengäste ist die Region seit vielen Jahren ein beliebtes Reiseziel und bietet dadurch hervorragende Zukunftsperspektiven.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

