

Verkaufsexposé

Einmalige Renditechance: Mehrfamilienhaus in Collenberg – Hauptstraße 31



Objekt-Highlights auf einen Blick

- 4–5 Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger
- Ca. 370 m² Wohnfläche auf ca. 430 m² Grundstück
- Kaufpreis: 675.000 € (keine Käuferprovision)
- Mieteinnahmen: ca. 132.000 € p. a.
- Möglichkeit auf über 20% Mietrendite
- Baujahr 1974, Umbau 2001
- Gute Bausubstanz (massiv)
- 4 separate Eingänge – flexible Nutzung & Vermietung
- Mehrere große Balkone mit Weitblick
- 2 Garagen, 2 Stellplätze + zusätzliche Stellflächen

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives und freistehendes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Collenberg, das sich hervorragend für Kapitalanleger eignet.

Die Immobilie wurde 1974 errichtet und im Jahr 2001 umfangreich umgebaut. Auf insgesamt ca. 370 m² Wohnfläche verteilen sich aktuell 4–5 Wohneinheiten, die durch separate Eingänge ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung ermöglichen.

Die gute Bausubstanz (massive Bauweise) bietet langfristige Werthaltigkeit. Mehrere große Balkone sowie zwei Garagen und zusätzliche Stellmöglichkeiten steigern die Attraktivität des Objekts.

Die Immobilie ist derzeit sondervermietet und erwirtschaftet ca. 11.000 € Monatsmieteinnahmen. Die Mietzahlungen erfolgen pünktlich.

Mögliche Nutzungsszenarien (unverbindlich):

1. Fortführung der Vermietung mit renditeorientierter Ausrichtung
 - 1.1. Sicherstellung planbarer Mieteinnahmen, ggf. durch zeitlich befristete Anmietung des Objekts durch den Verkäufer
2. Klassische Wohnraumvermietung
3. Perspektivische Einzelveräußerung der Wohneinheiten

Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Objektbeschreibung innen

In Collenberg wurde ca. 1935 zunächst ein Einfamilienhaus erbaut und 1956 erweitert. Im Jahre 1974 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus daraus, 2001 wurden die heutigen „Mietwohnungen“ gebildet. Das gesamte Objekt ist überaus gepflegt und in einem sehr guten Zustand.

Im Rahmen der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wurden vier eigenständige Wohneinheiten geschaffen, die jeweils über separate Eingänge verfügen.

Wenn Sie möchten, steht für Sie und Ihre Familie die „Haupt-Wohnung“ mit einer Wohnfläche von ca. 152 m² zur Verfügung, darüber hinaus bietet dieses Wohnhaus 3 weitere Wohneinheiten mit jeweils separaten Eingängen.

Ein überdachter Weg führt Sie von der Straße zur Haustüre. Die Räumlichkeiten sind über einen separaten Eingang erreichbar. Über ein Treppenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Sie betreten diese repräsentative Wohnung über einen ausgesprochen großzügigen Dielenbereich. Von hier aus gelangen Sie linker Hand in das attraktive Wohnzimmer mit Zugang zum ausgedehnten, größtenteils überdachten Balkon mit einer Breite von ca. 11 Metern sowie einer Tiefe von ca. 4 Metern, auf dem sich sicherlich herrliche Stunden verbringen lassen. Direkt daneben liegt das Arbeitszimmer, welches durch eine Falttür separiert werden kann. Die Küche sowie der Essbereich liegen direkt beisammen. Ein Gäste-WC sowie ein geräumiges, attraktives Badezimmer mit Dusche, Wanne,

Waschtisch, WC sowie Waschmaschinen-Anschluss fehlen natürlich ebenfalls nicht. Das Eltern-Schlafzimmer verfügt über einen eigenen kleinen Balkon. Zudem stehen zwei weitere Räume zur Verfügung. Ergänzt wird das Platzangebot der „Haupt-Wohnung“ durch die Räumlichkeiten, welche im Dachgeschoss nachträglich ausgebaut wurden und daher nicht in der von uns angegebenen Wohnfläche zum Ausdruck gebracht werden. Lediglich ein kleiner Bereich des Dachgeschosses dient momentan zu Lagerzwecken.

Lagebeschreibung

Collenberg liegt idyllisch am Main im Landkreis Miltenberg (Unterfranken, Bayern). Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage aus, kombiniert mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

- Entfernung: ca. 15 Min. nach Miltenberg, ca. 30 Min. nach Aschaffenburg
 - Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in der Nähe
 - Freizeitwert: Natur, Mainufer, Rad- & Wanderwege, Vereinsleben

Die Lage bietet ein attraktives Umfeld für Mieter – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Wirtschaftliche Kennzahlen

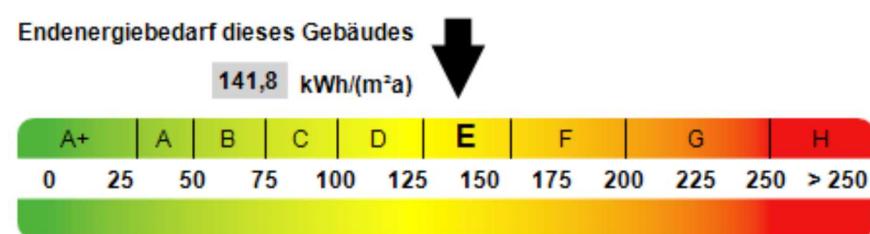
- Wohnfläche: ca. 370 m²
 - Grundstücksfläche: ca. 430 m²
 - Einheiten: 4–5 Wohneinheiten
 - Mieteinnahmen IST: ca. 132.000 € p. a.
 - Energieklasse: E (Heizöl, Wärmeerzeuger Bj. 2003)

Energieausweisdaten

Ausweisart bedarfsorientiert Baujahr lt. Energieausweis 1974

Hauptenergieträger Öl Energieeffizienzklasse E

Endenergiebedarf 141,80 kWh/(m².a)



Grundrisse

Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss zur Wohnung 1

Obergeschoss, Wohnung 1



Bilder



Straßenansicht



Seitenansicht mit Garage



Seitenansicht



Herrlicher Mainblick vom Balkon im Dachgeschoss



Großer überdachter Balkon der Haupt-Wohnung



Flur Hauptwohnung



Eingang Hauptwohnung



Küche mit Speisekammer der Hauptwohnung



Wohnzimmer



Gäste WC



Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon



Nachträglich ausgebautes Dachgeschoss mit Balkon, gehört zur ...



Der Balkon



Modernes Bad in der Hauptwohnung



Fazit

Das Objekt in der Hauptstraße 31, Collenberg, ist eine attraktive Kapitalanlage mit sehr hohen Mieteinnahmen, guter Substanz und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus solider Rendite, flexibler Nutzungsmöglichkeit und begehrter Lage macht dieses Mehrfamilienhaus zu einem interessanten Angebot für Investoren.

Kontakt

Maximilian Troll / Adam Pilzweger

PTI GmbH

Nordring 53-55

D-63843 Niedernberg

Tel.: +49 (0) 6028 / 2179930

Dieses Exposé wurde vom Eigentümer nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen und dienen der allgemeinen Objektbeschreibung. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben wird nicht übernommen. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.