Blaibach

Lukratives Renditeobjekt in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24201097

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 232,88 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 1.003 m²

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Auf einen Blick

Objektnummer	24201097
Wohnfläche	ca. 232,88 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	19.05.2025
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 232 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	09.08.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Die Immobilie

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Die Immobilie

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

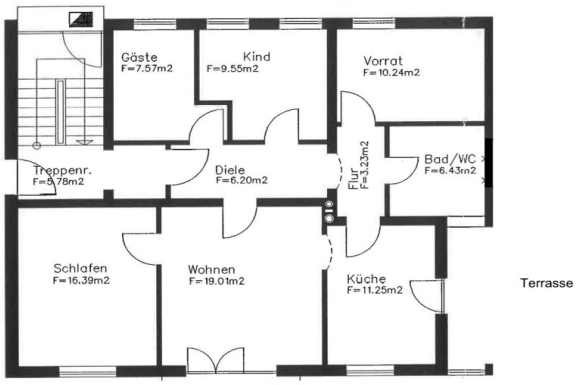
Die Immobilie

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

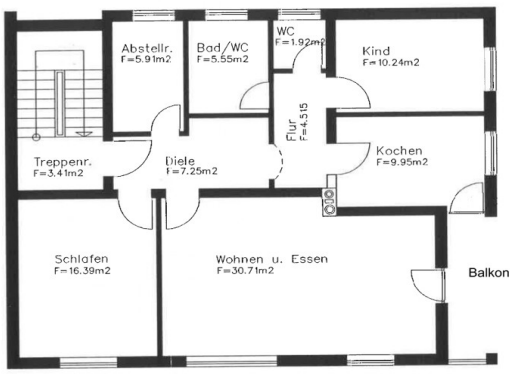
Die Immobilie

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

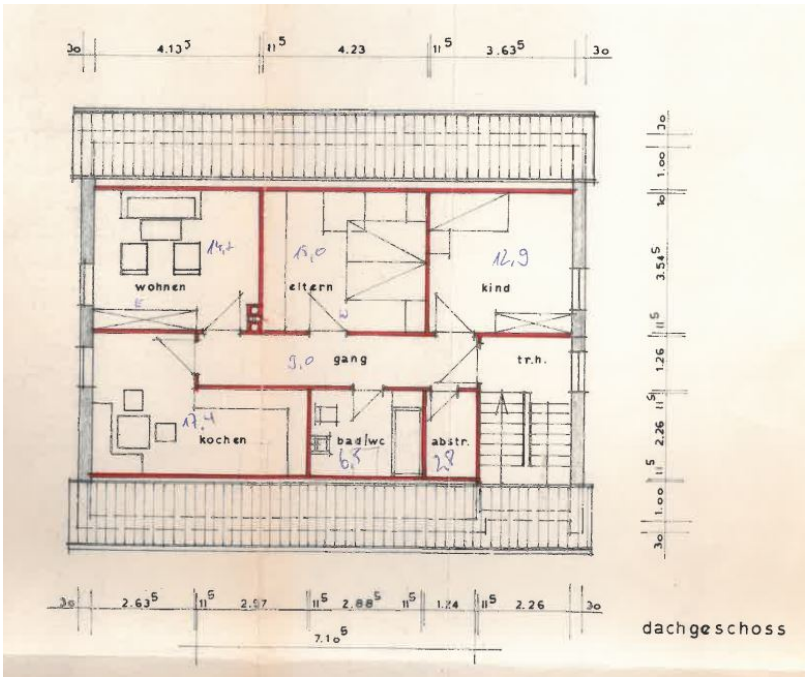
Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Ein erster Eindruck

Dieses Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit als renditestarkes Investmentobjekt, das aktuell keinen Sanierungsbedarf aufweist.
Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 232,88 m², verteilt auf drei separate Wohneinheiten (2 x 3 und 1 x 4 Zimmer), die sich ideal zur nachhaltigen Vermietung eignen. Zwei Einheiten sind an zuverlässige Mieter vergeben, die pünktlich und zuverlässig ihre Mietzahlungen leisten. Die Wohnung im UG (4-Zimmer-Variante) ist seit kurzem frei und kann neu vermietet bzw. selber bezogen werden.

Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1.003 m² und umfasst neben dem Wohnhaus eine Doppelgarage sowie ein Carport mit zwei zusätzlichen Stellplätzen.
Die Ausstattung des Hauses wurde kontinuierlich modernisiert, um den Ansprüchen moderner Wohnkultur gerecht zu werden. In 2008 wurden die Fenster durch dreifach verglaste Kunststofffenster mitsamt Haustüre ersetzt und sorgen in Verbindung mit der nachträglichen Dämmung des Daches für eine verbesserte Energieeffizienz.

Hinzu kommt eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12,18 kWp, die seit 2010 betrieben wird; der gewonnene Strom wird in das Netz eingespeist (Laufzeit bis 2030).

Die Einnahmen bei Vollvermietung sowie aus der Stromeinspeisung belaufen sich auf rd. € 22.000,00 pro Jahr.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt teils über moderne Marmorplattenheizungen und teils über Nachtspeicheröfen der neuen Generation. Zusätzlich steht in jeder Wohnung ein Kaminofenanschluss zur Verfügung. Die Art der Heizung erleichtert die Nebenkostenabrechnung für den Eigentümer enorm, da die Mieter direkt mit dem Energieversorger abrechnen und keine aufwändigen Berechnungen hinsichtlich Warmwasser- und Heizungsverbrauch erforderlich sind.
Alle drei Bäder des Hauses wurden modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort. Zudem ist ein moderner Glasfaseranschluss vorhanden, der für eine schnelle und zuverlässige Telekommunikationsanbindung sorgt.

Käufer, die nach einem zuverlässigen und ertragreichen Investment suchen, finden hier eine hervorragende Möglichkeit, Kapital gewinnbringend einzusetzen.
Wir schützen die Privatsphäre der Mieter - daher wurden keine Innenfotos veröffentlicht. Bei Interesse können Sie gerne einen Besichtigungstermin unter der Tel. Nr. 015123666333 vereinbaren - wir koordinieren dann einen entsprechenden Termin mit

den Mietern.

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Ausstattung und Details

Vorgenommene Sanierungsarbeiten:
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und neue Haustüre
- nachträgliche Dachdämmung (Zwischensparren und Kniestock)
- Drainage um das Haus
- Marmorplattenheizung bzw. Nachspeicherheizung der neuen Generation
- in jeder Wohnung befindet sich ein Kaminofenanschluss
- Erneuerung der Bäder und teilweise der Böden
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Alles zum Standort

Zwischen Cham und Bad Kötzting liegt inmitten einer reizvollen und idyllischen Landschaft die Gemeinde Blaibach (380-420 m NN) mit ca. 1.972 Einwohnern.

Blaibach ist ein idealer Ausgangspunkt zum Wandern, Radeln, Angeln, Bootswandern, Wassersport am Blaibacher See und für Ausflüge in den gesamten Bayerischen Wald und in den Böhmerwald.
Das moderne und weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannte "Konzerthaus Blaibach" (Eröffnung 2014) bietet interessanten und abwechslungsreichen Kulturgenuss direkt vor der Haustüre.

Vorhandene Infrastruktur:
- eigener Bahnhof
- Gastronomie und Bäckerei
- Praxis für Allgemeinmedizin
- Kindergarten/Kindergrippe Sonnenschein
- Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in Miltach und Bad Kötzting

Entfernungen:
- Miltach ca. 5 km
- Bad Kötzting ca. 6 km
- Cham ca. 15 km
- Straubing ca. 45 km
- Deggendorf ca. 50 km
- Regensburg ca. 75 km

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.8.2033.
Endenergiebedarf beträgt 187.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24201097 - 93476 Blaibach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com