

---

## Anwesen mit 5 Wohnungen und Nebengebäuden Nähe Neuhaus am Inn

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>945.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 500,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 12000,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	15
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert:	247,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
-----------	--------------------------------

---

Energieeffizienzklasse:	G	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gehoben	gepflegt
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen Laminat	Kunststoff Parkett
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	vermietet	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer absolut ruhigen sonnigen Rand-/fast Alleinlage mit der Zufahrt über eine reine Anlieger-/Sackstraße wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten können sehr gut in den nahen gelegenen Gemeinden erledigt werden. Erwähnenswert ist die gute Anbindung zum Bäderdreieck, zur A3 und natürlich nach Passau.

### Beschreibung:

Objektart: Anwesen mit 5 Wohnungen, Baujahr: 1955, Bauweise: großteils Ziegel massiv, Zwischendecken: massiv, Bedachung: Ziegel, großteils 2021 erneuert, Fenster: bestehen großteils aus Kunststofffenster, teilweise mit Rollos, Haustüre: Kunststoff, Innentüren: Holz, Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, PVC, Parkett, Treppe: aus Granit, Beheizung: mittels Öl-ZH Haupthaus Bj. ca. 1991, Anbau Bj. ca. 2022, Wohnfläche: ca. 500 m<sup>2</sup>, Grund: ca. 12.000 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

#### Haupthaus Mitte:

##### **Erdgeschoss:**

Keller mit Werkraum und separaten Ausgang, Büro/Lager

##### **Obergeschoss: Wohnung I**

Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, zwei Kinderzimmer, Wohnzimmer, Diele. Diese Wohnung ist vermietet seit Juni 2017 für brutto 500,- Euro. Die Wohnung hat ca. 100 m<sup>2</sup>.

##### **Dachgeschoss:**

Hier befindet sich noch ein Speicherraum.

##### **Kellergeschoss:**

Ein Kellerraum in dem sich auch der Erdbrunnen befindet.

#### Anbau I rechts:

##### **Erdgeschoss: Wohnung II**

Diele mit Garderobe, Kellerraum/Ankleide, Bad/Dusche/WC/zwei Waschbecken mit Waschmaschinenanschluss, Wohnküche, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang Terrasse, Schlafzimmer. Die Wohnung hat ca. 100 m<sup>2</sup> und diese Wohnung ist mit einem lebenslangen Wohnrecht für die Mieter (älteres Ehepaar) versehen. Die Miete beträgt netto 530,- Euro.

##### **Obergeschoss: Wohnung III**

Küche eingebaut, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Parkett und Ausgang zum Balkon, Bad/Dusche/WC/zwei Waschbecken, Diele. Die Wohnung hat ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Wohnung steht leer.

##### **Dachgeschoss:**

Hier befindet sich noch ein großer Speicherraum, der ebenfalls noch ausbaufähig wäre mit Ausgang zum Balkon.

#### Anbau II rechts:

##### **Erdgeschoss:**

Werkraum, Tankraum mit 14.000 Liter, Stahlheizraum mit Siegerheizung Bj. 1991

## Exposé - Objekt-Nr.: H10312

**Anbau II links:** an das Haupthaus

Baujahr: 2005, Fenster: Kunststofffenster ca. 2 Jahre alt

**Erdgeschoss:**

Heizraum mit Brödje-Heizung Bj. 2022 und Tank 2 x 2.000 Liter, Waschküche und Zugang zur Doppelgarage mit Rolltor versehen.

**Obergeschoss:** Wohnung VI

Schlafzimmer mit Holzofenanschluss, Wohnküche eingebaut ca. 5 Jahre alt, Wohnzimmer, Bad/WC/2 Waschbecken.

**Dachgeschoss:**

Großer Speicherraum, großes Schlafzimmer mit Ankleide, zwei weitere Schlafzimmer, ein weiterer Raum für Gäste zu nutzen allerdings ohne Fenster. Die Räumlichkeiten hier haben Mansarde.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 170 m<sup>2</sup>.

**Austragshaus:**

**Erdgeschoss:**

Zwei Garagen mit Abstellraum in dem sich auch die Gastherme Bj. 2018 befindet, hier befindet sich auch der Treppenaufgang zur Wohnung im Obergeschoss.

**Obergeschoss: Wohnung V**

Beheizt durch eine eigene Gasheizung mit Fußbodenheizung, großer Wohn-/Essraum mit Küchenzeile, Schlafzimmer, Dusche/WC mit Waschmaschinenanschluss, Diele, ca. 35 m<sup>2</sup>. Änderung: lt. Auskunft der Eigentümer wurde diese Wohnung noch nicht als Wohnung deklariert. Es muss hier noch eine Nutzungsänderung von den neuen Besitzern durchgeführt werden, damit diese wieder als Wohnung genutzt werden darf. Diese Räumlichkeiten stehen diesbezüglich derzeit leer und sind nur als Abstellfläche deklariert.

**Nebengebäude:**

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Objekt mit mehreren Nebengebäuden. Vorhanden hier noch eine große Scheune: EG: Stallungen und Lagerräume mit zwei Abstellräumen in dem sich auch die technischen Anlagen für die Immobilie befinden, sowie vier Garagen, OG: großer Heuboden.

**Nebengebäude II**

Deklariert als Bienenhaus mit Abstellraum, ein Gästezimmer ohne Nasszelle. OG: Lagerfläche. Diese Immobilie ist mit einem Eternitdach versehen.

**Grundstück:**

Das Grundstück ist komplett ebenerdig gelegen direkt an der Immobilie. Die Gesamtfläche muss noch vermessen werden und wird irgendwo mit der Hofffläche ca. 12.000 m<sup>2</sup> betragen. Ggf. wären weitere Flächen möglich. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Pool. Die Entsorgung erfolgt bei den Immobilien mittels eigener Kleinkläranlage. Die Wasserversorgung mittels Gemeindewasser und auch mittels eigenen Quellenwasser.

**PV-Anlage:**

Auf den Immobilien befindet sich eine PV-Anlage mit insgesamt 39 KW. Die letzten Jahren war eine Einspeisevergütung von ca. 10.000,- € zu verbuchen.

**Sonstige Angaben:**

Die Immobilien sind nur teilvermietet bzw. wird auch von dem Eigentümer genutzt. Diese renovieren eine

nahegelegene Immobilie und können nach Vereinbarung aus der bestehend Anbauwohnung ausziehen.

**Mieteinnahmen:**

Derzeit werden ca. 1.290,- € Nettomieteinnahmen im Monat verbucht und ca. wie erwähnt ca. 10.000,- € p.a. für die PV Anlage. Zur Berechnung müsste noch die leerstehende Wohnung kommen, sowie auch der Anbau Nr. II der von den Eigentümern selbst noch bewohnt wird. Somit kann von einer Nettomieteinnahme bei Gesamtvermietung von ca. 2.800,- bis 3.000,- Euro ausgegangen werden. Bei einer Vollvermietung ohne die Grundstücke wäre von einer Rendite von ca. 2,8 bis 3 % auszugehen

**Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 247,70 kWh/(m²a)  
Energieträger: Heizöl  
Baujahr Wohngebäude: 1955  
Baujahr Anlagentechnik: 1991  
Energieeffizienzklasse: G

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 945.000,00 €**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

**Ansprechpartner**

---



**Christian Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 72 52 400  
eMail: christian.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**



