

Mehrparteienhaus in Grafenau - Schlag 3-Vermietete Wohnungen, Dachgeschoss Ausbaufähig



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	530.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 298,92 m ²
Nutzfläche:	ca. 78,50 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 886,00 m ²
Zimmer:	11
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	175,63 kWh/(m ² *a)
-----------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Tageslichtbad	Wanne
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	Haustiere erlaubt
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	Kunststofffenster
Böden:	Fliesen Teppich	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Das Objekt befindet sich in dem Ortsteil Schlag der Stadt Grafenau in Niederbayern. Die bayerische Stadt Grafenau liegt im Landkreis Freyung-Grafenau im Regierungsbezirk Niederbayern. Der staatlich anerkannte Luftkurort im Bayerischen Wald liegt am Goldenen Steig, erlangte 1376 die Stadtrechte und ist somit die älteste Stadt des Bayerischen Waldes.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Das Stadtzentrum von Grafenau ist in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. In wenigen Autominuten erreichen Sie die Bundesstraße B533.

Beschreibung:

Das Wohnhaus wurde 1969 fertiggestellt und befindet sich in einem Baujahrestypischen Zustand. Alle Wohnungen können über das gemeinsame Treppenhaus erreicht werden. Die Wohnung im UG 2 hat einen Separaten Zugang über den Garten.

Die 3 Nutzbaren Wohnungen sind an sehr nette Herrschaften vermietet. Die längsten Bewohner leben bereits seit 25 Jahren in ihrer Wohnung.

Wohnung 2 + 3 sind exakt gleich. 4-Zimmer, Bad WC getrennt, Küche mit EBK, Balkon und Abstellraum. Wohnung 1 hat eine Ähnliche Aufteilung mit 3 Zimmern, Wintergarten und direkter Zugang zum Garten. Das fehlende 4te Zimmer ist hier der Heizraum, welcher auch nur über die Wohnung begehbar ist.

Das Dachgeschoss ist nur teilweise ausgebaut. Für den Ausbau liegt eine Genehmigte Eingabeplanung aus dem Jahr 2000 vor. Teilweise sind neue Kunststoffenster eingebaut worden. Ein Schwedenofen ist ebenfalls in jeder Wohnung möglich.

Ausstattung:

Wohnung 1: UG2: Wohnzimmer (26,92 m²), Schlafzimmer (16,07 m²), Kinderzimmer (15,93 m²), Küche mit EBK (12,37 m²), Wannenbad (4,65 m²), Abstellraum (1,78 m²), Toilette (1,78 m²), Flur (11,08 m²), Wintergarten bzw. Terrasse (9,04 m²: 2 = 4,52 m²).

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 95,1 m².

Wohnung 2: UG1: Wohnzimmer (26,92 m²), Schlafzimmer (16,07 m²), Kinderzimmer (15,93 m²), Büro (6,96 m²), Küche mit EBK (12,37 m²), Wannenbad (4,65 m²), Abstellraum (1,78 m²), Toilette (1,78 m²), Flur (11,08 m²), Balkon (8,7 m²: 2 = 4,35 m²).

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 101,91 m².

Wohnung 3: EG: Wohnzimmer (26,92 m²), Schlafzimmer (16,07 m²), Kinderzimmer (15,93 m²), Büro (6,96 m²), Küche mit EBK (12,37 m²), Wannenbad (4,65 m²), Abstellraum (1,78 m²), Toilette (1,78 m²), Flur (11,08 m²), Balkon (8,7 m²: 2 = 4,35 m²).

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 101,91 m².

Dachgeschoss: Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 78,50 m² (Ausbaufähig). Ferienwohnung vorhanden, WC getrennt von der Ferieneinheit.

Zum Haus gehören 886 m² Grund.

Sonstige Angaben:

Die derzeit vermieteten Wohnungen erzielen eine Nettomiete von 15.000,00 € p. a.

Zum Haus gehört ein zweistöckiges Garagen Gebäude. Hier könnten Kellerabteile für die Mieter entstehen.

Ab dem UG1 sind an der Westwand Feuchtschäden vorhanden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 175,63 kWh/(m²a)

Energieträger: Öl

Baujahr Wohngebäude: 1969, Baujahr Wärmeerzeuger: 1970

Energieeffizienzklasse: F

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

Kaufpreis: 530.000,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 450 60 12

eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

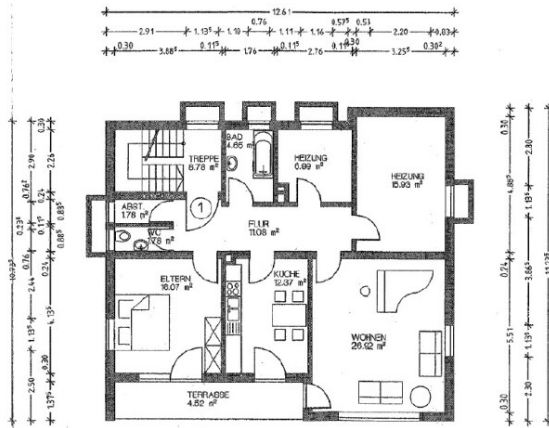
Weitere Bilder



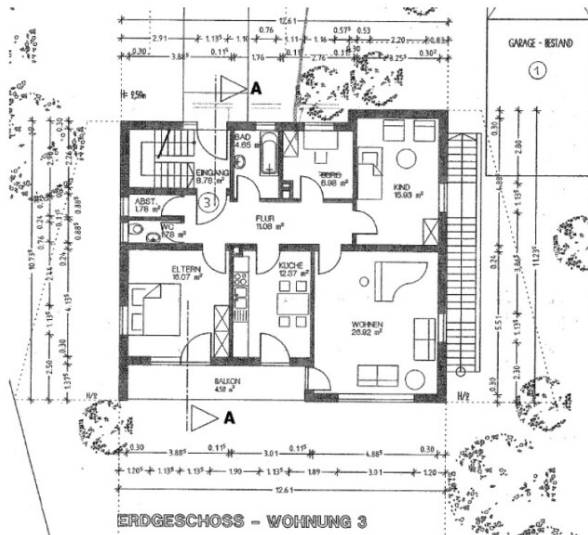




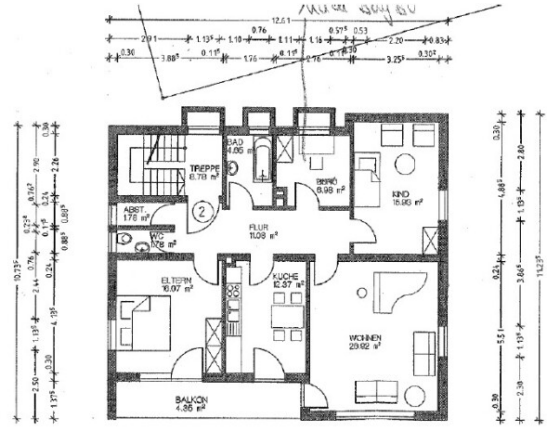
Grundrisse



2. UNTERGESCHOSS - WOHNUNG 1



ERDGESCHOSS - WOHNUNG 3



1. UNTERGESCHOSS - WOHNUNG 2

