

Blaibach

# Lukratives Renditeobjekt in ruhiger Wohnlage

Número da propriedade: 24201097



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 232,88 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.003 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24201097
Área	ca. 232,88 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	27.03.2025
Quartos	10
Casas de banho	3
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Garagem

Preço de compra	349.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 232 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	ELECTRICITY	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	09.08.2033	Procura final de energia	187.90 kWh/m²a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## O imóvel



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

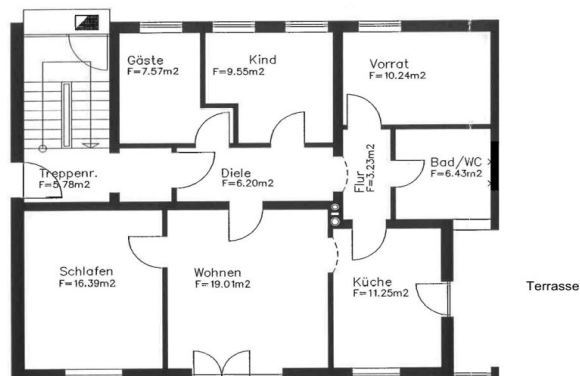
## O imóvel





Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

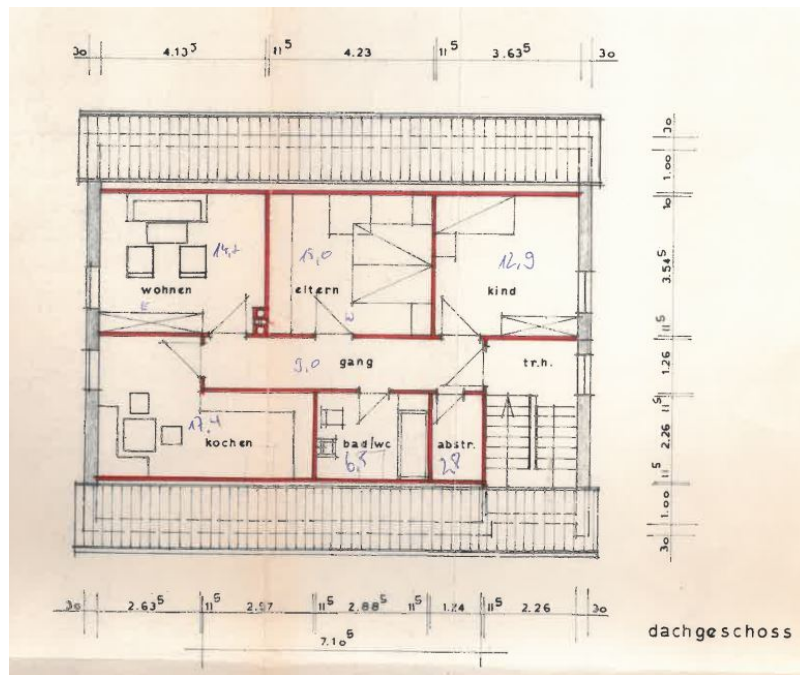
## Plantas dos pisos



Untergeschoss



Erdgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 187.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 24201097 - 93476 Blaibach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)