83404 Ainring

Vermietetes Einfamilienhaus auf attraktivem Grundstück – Kapitalanlage mit Perspektive



Kaufpreis
460.000 €

Wohnfläche
119 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Alfred Huber
08654494046
info@ImmoHuber.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	617 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. Mwst.

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja

Zustand

Baujahr	1899
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.03.2034
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS

Objekt-Titel

Vermietetes Einfamilienhaus auf attraktivem Grundstück – Kapitalanlage mit Perspektive

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Gemeindegebiet von Ainring im oberbayerischen Landkreis Berchtesgadener Land. Die Reichenhaller Straße (B20) bildet eine wichtige regionale Verkehrsachse und bietet eine sehr gute Anbindung in Richtung Freilassing und Bad Reichenhall.

Auch die Nähe zur österreichischen Grenze und zum Wirtschaftsraum Salzburg zeichnet den Standort aus. Über die B20 besteht zudem eine gute Verbindung zur Autobahn A8 München–Salzburg.

Ainring verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und eine gute regionale Verkehrsanbindung. Neben dem Individualverkehr bestehen Bahnverbindungen auf der Strecke Freilassing–Bad Reichenhall mit Haltepunkten innerhalb des Gemeindegebietes sowie verschiedene Busverbindungen.

Online-ID:
SZCLRLWU

Objekt-Nr.:
D-984

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Kombination aus der Lage zwischen Freilassing, Bad Reichenhall und Salzburg sowie der guten Erreichbarkeit macht den Standort insbesondere auch unter langfristigen Investitions- und Entwicklungsgesichtspunkten interessant.

Ausstattungs-Beschreibung

Das bestehende Einfamilienhaus befindet sich in einem einfachen, renovierungsbedürftigen Zustand und ist teilweise unterkellert. Zum Objekt gehören zwei Garagen.

• Ursprüngliches Baujahr laut Energieausweis: 1899
• Erweiterungen bzw. Umbauten mit Baugenehmigungen aus den Jahren 1958 und 1964
• Heizungsanlage 2015 erneuert
• Wasserleitungen 2015 erneuert

Aufgrund des Zustands und der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks steht bei diesem Angebot weniger die Ausstattung des Bestandsgebäudes als vielmehr die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und dem vorhandenen Grundstückspotenzial im Vordergrund.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vermietetes Einfamilienhaus mit zwei Garagen auf einem interessanten Grundstück in Ainring. Das Angebot eignet sich besonders für Kapitalanleger und Investoren, die laufende Mieteinnahmen mit langfristigem Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wird im Energieausweis mit 1899 angegeben. In den Jahren 1958 und 1964 wurde das Gebäude erweitert bzw. umgebaut. Die entsprechenden Baugenehmigungen liegen vor. Im Jahr 2015 wurden die Heizungsanlage und die Wasserleitungen erneuert.

Das teilweise unterkellerte Wohnhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und ist derzeit gut vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 20.400 €.

Bei einem Kaufpreis von 460.000 € ergibt sich daraus eine Bruttomietrendite von ca. 4,43 %. Somit profitieren Käufer bereits ab dem Erwerb von laufenden Mieteinnahmen.

Zusätzlich bietet das Grundstück interessante Möglichkeiten für die Zukunft. Es liegt in einem Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Dadurch bestehen grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine mögliche spätere intensivere Nutzung oder Neubebauung des Grundstücks.

Das Angebot verbindet damit laufende Mieteinnahmen mit langfristigem Entwicklungspotenzial – eine interessante Kombination für Kapitalanleger und Investoren.

Art und Umfang einer möglichen zukünftigen Bebauung oder Nutzung sind vom Käufer mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

sonstige Angaben

Wir sind für Sie da!

Besuchen Sie unser großes Immobilienbüro im Zentrum von Freilassing, Münchener Str. 10.

Büroöffnungszeiten - ohne Terminvereinbarung:
Montag bis Donnerstag von 9 bis 12 Uhr

Geschäftszeiten:
Montag bis Freitag: 8 bis 19 Uhr
Samstag: 9 bis 14 Uhr
Sonntag geschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!

Impressionen














RUMPELTES

