82467 Garmisch-Partenkirchen

Wohn-/Geschäftshaus in begehrter Lage



Kaufpreis
7.640.000 €

Gesamtfläche
1530 m²

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Tim Wrona
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	1.530 m²
Grundstücksfläche	530 m²
vermietbare Fläche	1530.0
Wohneinheiten	15
Gewerbeeinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	7.640.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	260.000 €

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2005
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	09.05.2029
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	94.00

Objekt-Titel

Wohn-/Geschäftshaus in begehrter Lage

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Garmisch-Partenkirchen in einer durch Wohnen, Tourismus und alpine Freizeitangebote geprägten Region. Berglandschaft und gewachsene Ortsstrukturen bestimmen den Charakter des Umfelds.

Unterschiedliche Nutzungsinteressen aus dauerhaftem Wohnen, Tourismus und Zweitwohnsitzen treffen hier auf begrenzte Flächenpotenziale.

Der geplante Campus der TUM fur Forschung, Bildung,
Pflege und ServiceWohnen fördert neue Arbeitsplätze, sodass der garmische Wohnungsmarkt in der Nachfrage gestärkt wird und Leerstandsqouten weiter sinken.

Für Investoren bildet dieses Umfeld den optimalen Rahmen für die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Wohn- und Gewerbebestands.

Ausstattungs-Beschreibung

- Investitionen in den Bestand von über 1,2 Mio. € seit 2020

Online-ID:
FTEXYAGA

Objekt-Nr.:
8387_1-TW

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- Mehrere Wohnungen umfassend modernisiert und hochwertig auf Kernsanierungsstandard für die Vermietung hergerichtet

- Erneuerung von Elektroinstallationen, Durchlauferhitzern und Heizkörpern in den sanierten Einheiten

- Hochwertig erneuerte Bäder, Innentüren, Deckenspots und Dielenböden

- Einbauküchen und maßgefertigte Einbauten in modernisierten Wohnungen

- Wärmeversorgung über Fernwärme; Energieeffizienzklasse C im Wohnteil

- Zwei derzeit leer stehende Wohnungen als Ansatzpunkt für weitere Sanierung und Entwicklung

- Weiteres Entwicklungspotenzial mit Baugenehmigung – Details nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung

- Mietverträge zum Großteil mit Indexierungs- und Staffelvereinbarungen

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus mit modernisiertem Bestand und Entwicklungsperspektive im bayerischen Alpenraum

Dieses Investment verbindet Wohn- und Gewerbevermietung mit Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. Ein Teil der Wohnungen wurde umfassend modernisiert. Weitere, derzeit leer stehende Wohneinheiten bieten Ansatzpunkte für eine Sanierung und anschließende Neuvermietung.

Mehrere neu abgeschlossene Wohnraummietverträge enthalten jährliche Mietstaffeln. Für eine Gewerbeeinheit wurde ein Indexmietvertrag mit mehrjähriger Festlaufzeit und Verlängerungsoption vereinbart. Die unterschiedlichen Vertragsstrukturen ergänzen das Ertragsprofil des Bestands.

Zusätzlich liegt eine Baugenehmigung für weitere Wohnungen vor. Das Vorhaben eröffnet eine zusätzliche Entwicklungsperspektive, die gesondert vom laufenden Mietertrag zu betrachten ist.

Das Angebot richtet sich an Investoren, die vermieteten Bestand mit aktiver Objektentwicklung verbinden möchten.

Konkrete Objekt-, Kaufpreis- und Ertragsdaten sowie die vollständigen Unterlagen erhalten qualifizierte Interessenten im vertraulichen Austausch nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung.

Impressionen



