

## Attraktives Anlageobjekt: Vermietetes 3-Familienhaus mit Baugenehmigung für ein weiteres MFH

Mehrfamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0104
Adresse:	DE-84072 Au in der Hallertau Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis:	750.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Mieteinnahmen pro Monat:	3.100,00 EUR
Preisanteil Grundstück:	550.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % incl. gesetzlicher MWSt
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 334 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	10
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl Balkons:	1
Balkonfläche:	ca. 18 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 12 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 876 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Doppelgarage
vermietete Fläche:	ca. 334 m <sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Wohnküche

Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum
Personenaufzug:	nein
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

#### 1.5. Zustandsangaben

Zustandsart:	teilweise renoviert
Sanierungsjahr:	2015

#### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising
----------------	----------

#### 1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Wohnen
vermietet:	ja
verfügbar ab:	sofort
Gewerbliche Nutzung möglich:	teilweise

#### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauch inkl. Warmwasser:	nein

## 1.9. Beschreibung im Detail

Dieses Objekt besticht durch seine vielfältige Nutzbarkeit! Zum Verkauf steht ein ca. 876 qm großes Grundstück mit einem bereits vermieteten Dreiparteienhaus und einer geräumigen Doppelgarage. Das bestehende Wohnhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 334 qm und überzeugt mit einer soliden und sicheren Mieteinnahme sowie einer attraktiven Rendite. Besonders hervorzuheben ist das zusätzliche Entwicklungspotential. Ein genehmigter Bebauungsplan ermöglicht den Bau eines weiteren Dreifamilienhauses auf dem Grundstück. Dadurch bietet sich eine hervorragende Möglichkeit zur Erweiterung und Wertsteigerung der Immobilie. Das Bestandshaus ist in drei Wohnungen aufgeteilt und derzeit an das Landratsamt Freising vermietet. Der Mietvertrag kann übernommen werden oder bei Eigenbedarf gekündigt werden.

EG: 3-Zimmer-Wohnung (12qm + 18qm + 20,25qm) + Wohnküche + Bad + Abstellraum + großer Diele + Terrasse. Gesamt 98 qm.

1.OG: 4-Zimmer-Wohnung (14,1qm + 15,5qm + 19qm + 21,12qm) + Wohnküche + Bad + Abstellraum + WC + großer Diele + Balkon mit Treppe in den Garten. Ges. 127.33qm

2.OG/DG: 3-Zimmer-Wohnung (12,4qm + 18,45qm + 23qm) + Wohnküche + Bad + Gäste-WC + Abstellraum. Außerhalb der Wohnung befindet sich ein weiteres Zimmer/Büro mit ca. 20qm. Ges. 109qm

Bitte entnehmen Sie die genaue Aufteilung den Grundrissen.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Der liebens-und lebenswerte Markt Au in der Hallertau im oberbayerischen Landkreis Freising, der sich durch eine gute Infrastruktur auszeichnet, liegt im südlichen Bereich der Hallertau, dem größten zusammenhängendem Hopfenanbaugebiet der Welt. Sie wohnen im Grünen mit allen Vorteilen des "Landlebens" und genießen doch die Nähe zu Städten wie Freising (ca.18 km) und Moosburg (ca. 20 km). Der Flughafen München (ca.28 km) sowie die Stadt München sind auf vielfältige Weise bequem zu erreichen. Über die nahegelegene Bundesstraße B301 ist man in nur ca. 20 Autominuten in Freising mit hervorragender Anbindung an das Verkehrsnetz. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gute ärztliche Versorgung sowie ein breit gefächertes Freizeitangebot bis hin zur ca. 5 km entfernten Golfanlage, runden die hohe Wohnqualität ab. In den ansässigen Restaurants kann man sich auch kulinarisch verwöhnen lassen. Für Familien stehen Kindergärten sowie eine Kindertagesstätte, eine Grund- und Realschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Mittel- u. Berufsschulen befinden sich im nahegelegenen Wolnzach, in Mainburg und/oder in Freising. Die medizinische Versorgung ist durch örtliche Ärzte und Apotheken sichergestellt.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Fliesen-und Laminatböden, doppeltverglaste Kunststofffenster (ca.von 2010) mit Außenrollos, Öl Zentralheizung, Anschlüsse für Kaminofen, Renovierungsarbeiten wie neuer Außenanstrich und neue Dachrinnen 2015, geräumige Doppelgarage.

### **1.12. Details zur Provision**

Die Provision, 3 % des Kaufpreises + 19 % MWSt sind vom Käufer zu bezahlen. Verdient und fällig nach notarieller Beurkundung.

### **1.13. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Energieausweis wird nachgereicht.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Außenansicht



Terrasse und Balkon



Doppelgarage

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>