Rain

Über 6 % Rendite: Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage mit insgesamt 2 Einheiten

Objektnummer: 26248050



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 199 m²

Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Auf einen Blick

Objektnummer	26248050
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	3

Kaufpreis	640.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Gewerbefläche	ca. 83.36 m²
Vermietbare Fläche	ca. 350 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Die Immobilie





Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Die Immobilie

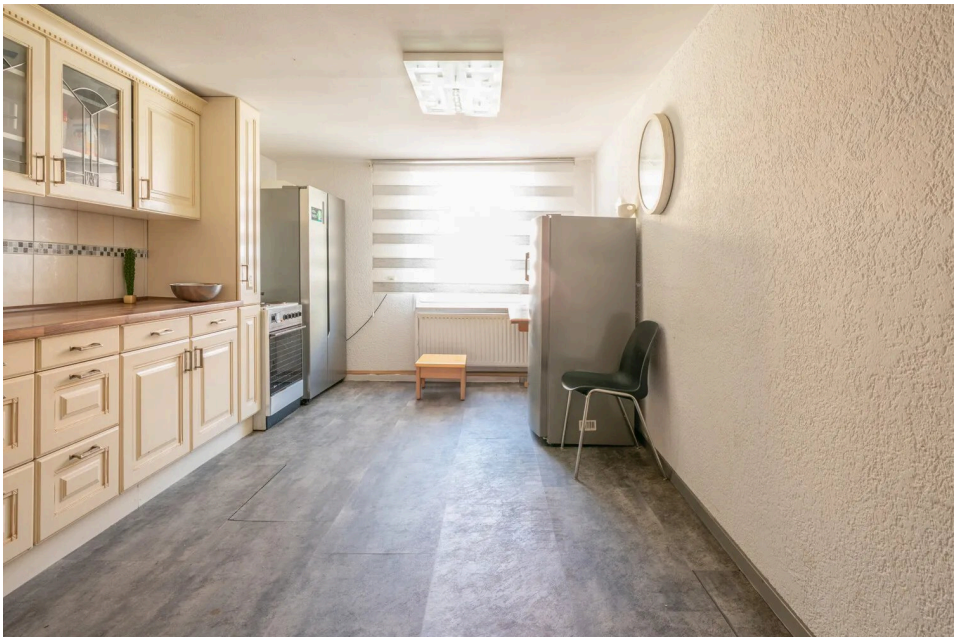




Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Die Immobilie





Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Die Immobilie

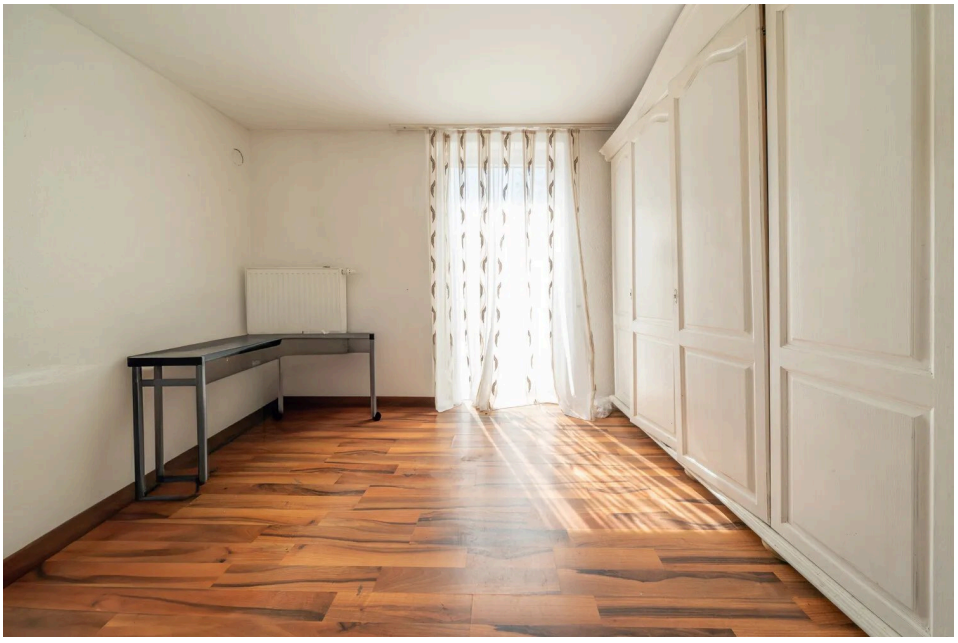




Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

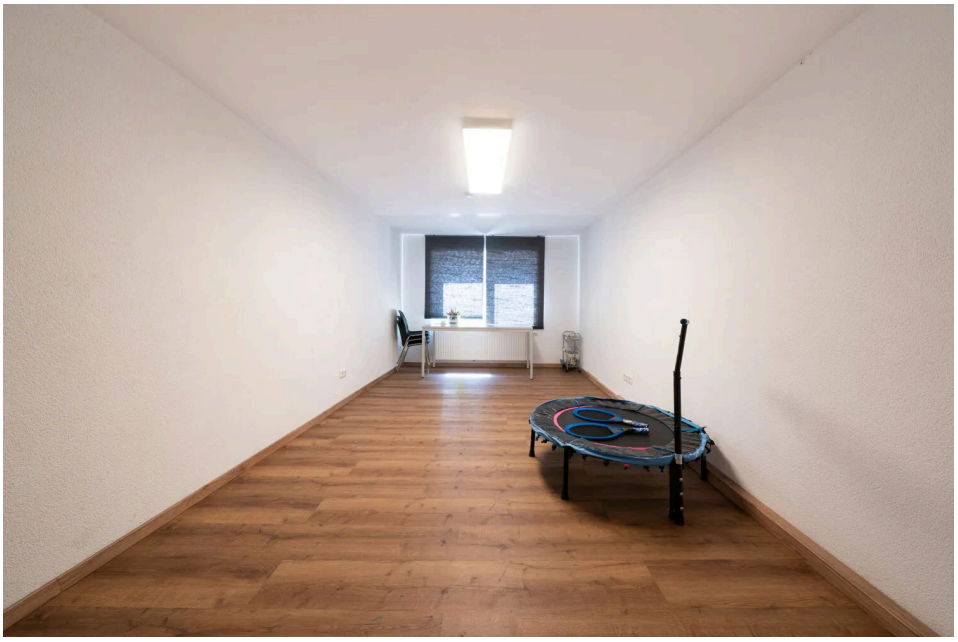
Die Immobilie





Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

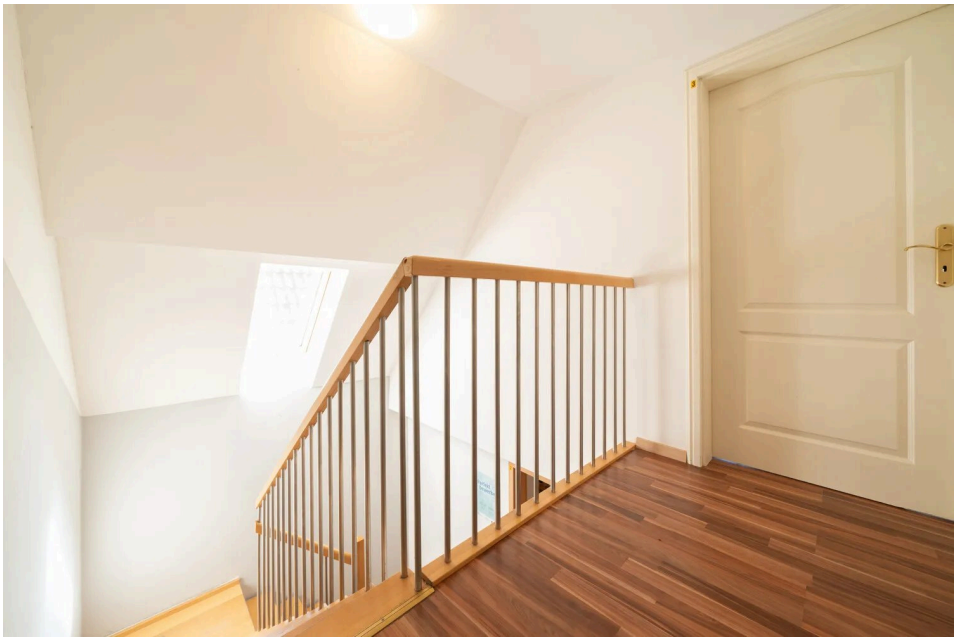
Die Immobilie





Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Die Immobilie

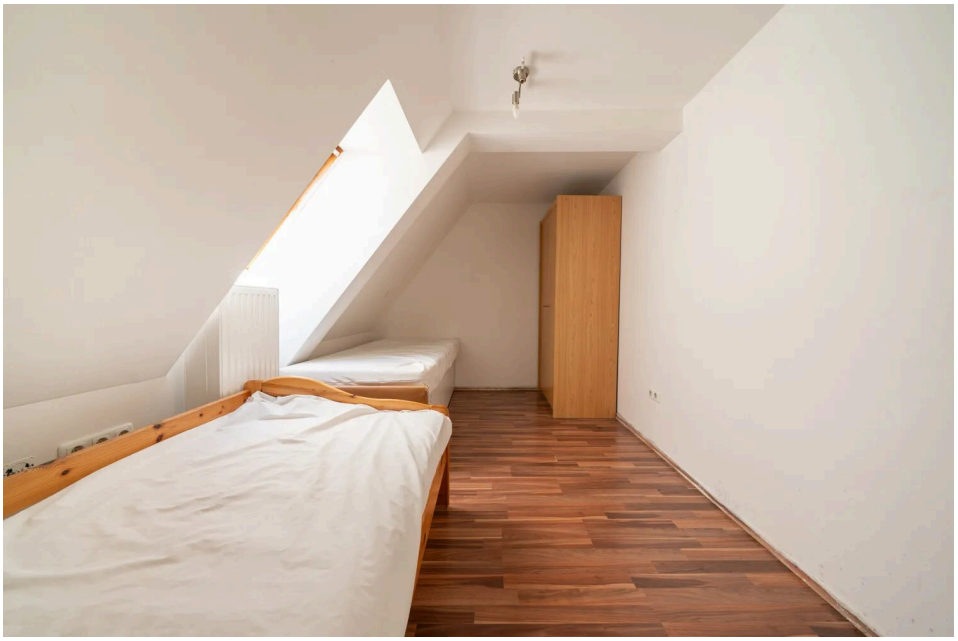




Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Die Immobilie

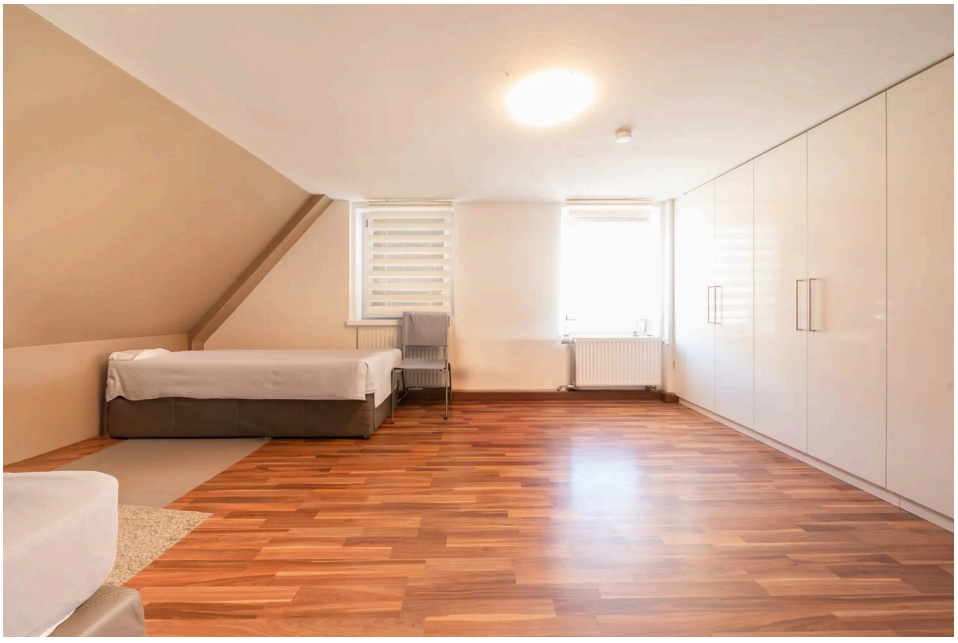




Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Die Immobilie

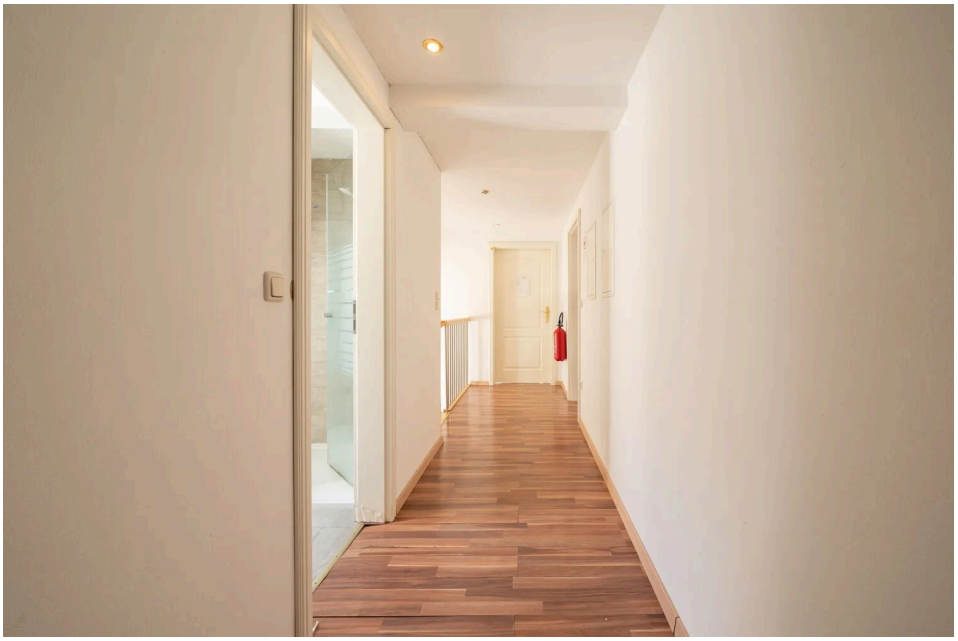




Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Die Immobilie





Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Ein erster Eindruck

Im Herzen des Stadtzentrums von Rain präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als überzeugende Kapitalanlage mit attraktiver Renditeperspektive. Die Immobilie ist vollständig fertiggestellt, vollvermietet und erwirtschaftet bereits heute eine Mietrendite von über 6 % – eine mehr als solide Grundlage für nachhaltige Erträge.

Das Objekt umfasst eine großzügige Wohneinheit, die sich über zwei Etagen erstreckt, sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Diese Aufteilung bietet eine klare und zugleich flexible Nutzungsstruktur mit stabilen Einnahmen und Entwicklungspotenzial. Die gesamt vermietbare Fläche beträgt rund 350 m², wovon etwa 200 m² auf die Wohnfläche entfallen. Das Grundstück umfasst ca. 199 m² und wird durch einen praktischen Schuppen im rückwärtigen Bereich ergänzt, der zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten bietet.

Die weitläufige Wohneinheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und überzeugt durch ihre Größe sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen neun Zimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung, wodurch sich unterschiedlichste Wohnkonzepte realisieren lassen. Zwei Dachterrassen schaffen attraktive Außenbereiche und erhöhen die Wohnqualität nachhaltig.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit einer Fläche von rund 83 m² profitiert besonders von der zentralen Lage im Stadtkern. Sie eignet sich ideal für Dienstleistungs- oder Handelsnutzungen und bietet durch ihre gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit langfristig stabile Vermietungsperspektiven.

Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich durch die rund 55 m² große Nutzfläche im Dachspitz, die flexibel genutzt werden kann, sowie durch die Lager- und Abstellmöglichkeiten im teilunterkellerten Bereich.

Die technische Ausstattung ist solide und funktional: Eine Gaszentralheizung sorgt für zuverlässige Wärmeversorgung, während doppelt verglaste Kunststofffenster ein angenehmes Wohnklima unterstützen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine unkomplizierte Grundlage für die weitere Bewirtschaftung.

Für Kapitalanleger besonders interessant ist die aktuelle Vermietungssituation: Die Wohneinheit ist derzeit im Rahmen kommunaler Wohnkonzepte vermietet. Dies gewährleistet stabile und verlässliche Mieteinnahmen, bietet gleichzeitig jedoch Flexibilität, da die vertraglichen Vereinbarungen in der Regel in überschaubaren Zeitabständen angepasst, verlängert oder neu strukturiert werden können. Daraus ergibt sich die Chance, perspektivisch auf individuelle Vermietungsstrategien

umzusteigen und zusätzliches Wertpotenzial zu realisieren.

Die Kombination aus zentraler Lage, gesicherter Einnahmesituation und strategischer Flexibilität macht dieses Objekt zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit. Ob als renditestarke Anlage oder mit weiterführender Entwicklungsperspektive – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Substanz und Zukunftspotenzial.

Das Baujahr der Immobilie ist unbekannt. Unterlagen aus dem Archiv sind angefordert. Die Immobilie ist innerhalb des Ensembleschutzes denkmalgeschützt und erfordert daher keinen Energieausweis.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im persönlichen Gespräch näher vor und beantworten Ihre individuellen Fragen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Kapitalanlage im Zentrum von Rain.

Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Ausstattung und Details

+ Anlageimmobilie
+ über 6 % Rendite
+ vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus
+ zwei Einheiten
+ Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
+ eine große Wohneinheit im Obergeschoss und im Dachgeschoss mit 2 Dachterrassen
+ teilweise bestehen Mietverhältnisse im Rahmen kommunaler Programme, wodurch eine verlässliche Mietzahlung gewährleistet ist
+ sofort ertragswirksam
+ Wohnfläche mit ca. 200 m²
+ Grundstücksfläche mit ca. 200 m²
+ Gewerbefläche im Erdgeschoss mit ca. 83 m²
+ Insgesamt vermietete Fläche mit 350 m²
+ freie Nutzfläche im Dachspitz mit ca. 55 m²
+ Gaszentralheizung
+ doppelt verglaste Kunststofffenster
+ Top-Lage im Stadtzentrum von Rain
+ Hinterhof mit Schuppen

Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Alles zum Standort

Rain in Bayern präsentiert sich als solider und zugleich chancenreicher Investitionsstandort für Kapitalanleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont. Die Stadt mit rund 9.200 Einwohnern überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur, ihren gewachsenen Ortskern sowie die attraktive Lage im wirtschaftlich starken Umfeld zwischen Donauwörth, Augsburg und München.

Die gute Anbindung an diese regionalen Zentren – sowohl über die Straße als auch per Bahn – sichert eine verlässliche Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig bietet Rain den Vorteil eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds, das insbesondere bei Mietern zunehmend gefragt ist. Diese Kombination wirkt sich stabilisierend auf die Vermietbarkeit und die langfristige Entwicklung von Immobilienwerten aus.

Die lokale Infrastruktur ist funktional und vollständig: Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind überwiegend fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dies durch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigern und zur nachhaltigen Mieterbindung beitragen.

Rain in Bayern bietet Kapitalanlegern eine überzeugende Kombination aus stabiler Nachfrage, funktionierender Infrastruktur und attraktivem Einstiegsniveau. Der Standort eröffnet hervorragende Chancen für nachhaltige Mieterträge und eine positive Wertentwicklung – ideal für Investoren, die auf ein solides und zukunftssicheres Investment setzen.

Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

GRUNDRISSPLÄNE:
Die im Exposé abgebildeten Pläne sind nur Orientierungshilfen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und korrekte Maße.

Objektnummer: 26248050 - 86641 Rain

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com