Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Gewerbeeinheit, Hof, Garage & denkmalgeschütztem Nebengebäude

Objektnummer: 26248092



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 248 m²

Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Auf einen Blick

Objektnummer	26248092
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1984
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Gewerbefläche	ca. 62.06 m²
Vermietbare Fläche	ca. 220 m²
Bürofläche	ca. 62 m²

Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

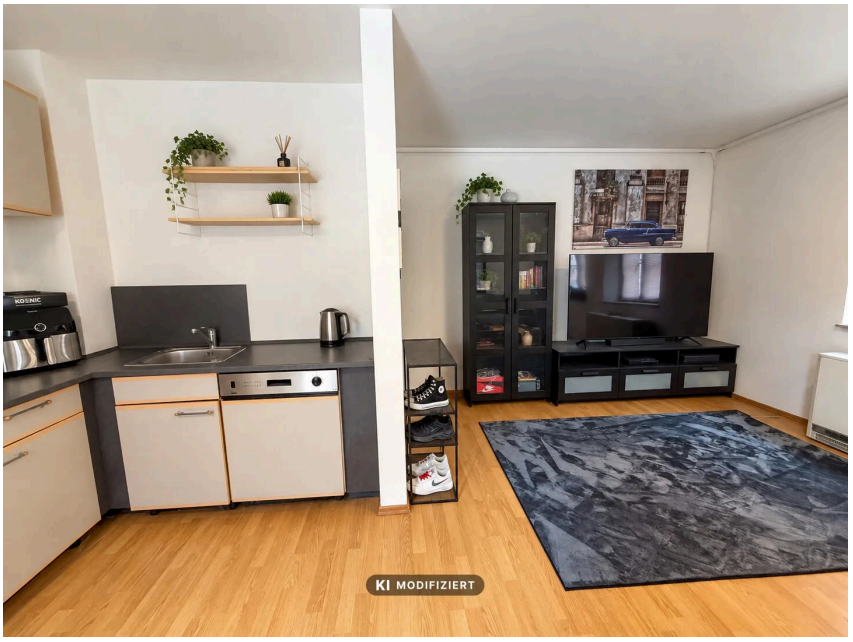
Die Immobilie





Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

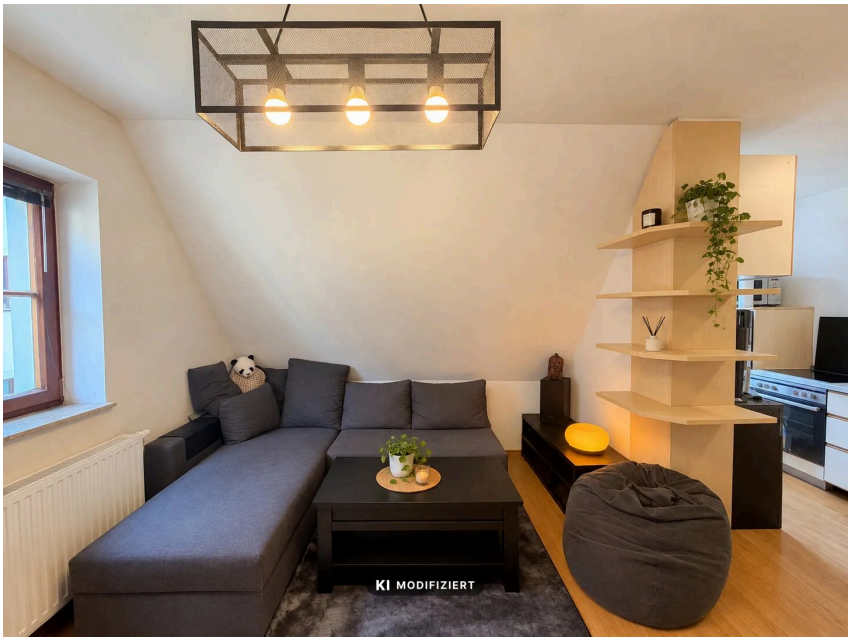




Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

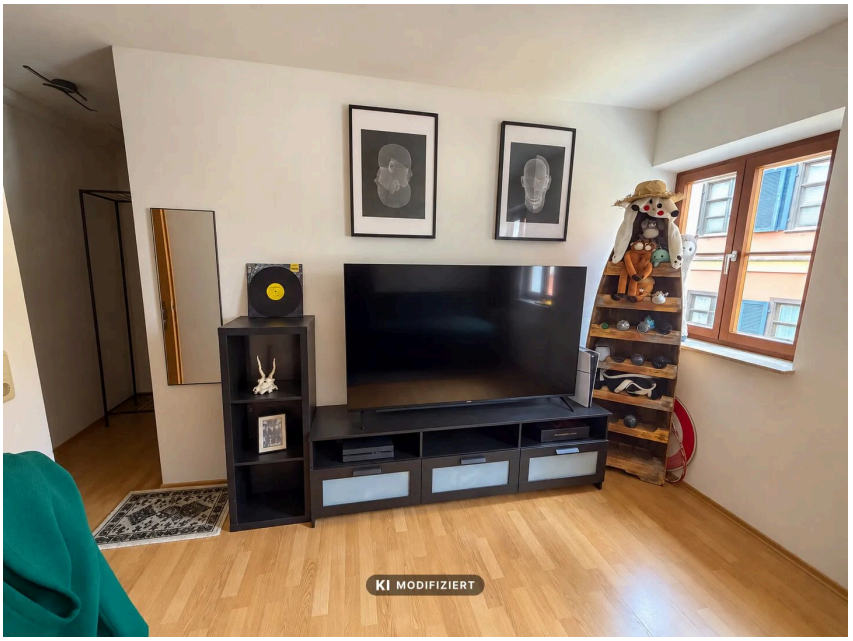




Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie





Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie





Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie





Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie





Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie





Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie





Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ein erster Eindruck

Viel Potential! Charmantes Mehrfamilienhaus mit vier vermieteten Wohneinheiten, Gewerbepotenzial, großzügigem Hofbereich und denkmalgeschütztem Nebengebäude zum Wohn-Ausbau oder für Garagen im Herzen von Oettingen

Diese gepflegte und sofort ertragreiche Anlageimmobilie vereint stabile Mieteinnahmen mit außergewöhnlicher Flexibilität – eine Kombination, die in der Oettinger Altstadt nur selten zu finden ist. Das Gebäude wurde 1984 nach dem Abriss des Altbestandes vollständig neu errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Alle vier Wohneinheiten sind bereits vermietet und erzielen vom ersten Tag an laufende Mieteinnahmen – ideal für Anleger, die eine unkomplizierte Kapitalanlage suchen.

Auf rund 158 m² Wohnfläche verteilen sich vier Wohneinheiten mit insgesamt acht Zimmern und vier Badezimmern. Das ca. 248 m² große Grundstück bietet zusätzliche Nutzflächen und vielseitige Verwendungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist das Erdgeschoss mit einer ca. 23 m² großen Werkstatt sowie einer ca. 36 m² großen Garage. Ob als eigene Gewerbefläche, Werkstatt, Büro, Lager oder zur Vermietung – hier profitieren Eigentümer von hoher Flexibilität. Alternativ besteht die Möglichkeit, diesen Bereich künftig zu einer barrierefreien Wohneinheit umzubauen. Pläne sind bereits vorhanden und können genutzt werden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein WC mit Zugang über die Garage, einen Abstellraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

Die vier Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer, gepflegte Bodenbeläge und Einbauküchen. Die funktionale Ausstattung und die bestehenden Mietverhältnisse schaffen beste Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietung.

Beheizt wird das Gebäude über eine moderne und zukunftssichere Fernwärmeversorgung. Die zentrale Heiztechnik ist übersichtlich im Technikraum untergebracht und sorgt für einen geringen Verwaltungsaufwand.

Eine echte Besonderheit ist der großzügige Hofbereich mit rund 65 m² Fläche und ca. vier Pkw-Stellplätzen – ein seltenes Angebot in der historischen Altstadt von Oettingen. Die Zufahrt über das große Holztor ermöglicht eine komfortable Nutzung und bietet zusätzliche Stell-, Rangier- oder Lagerflächen.

Ergänzt wird das Angebot durch ein denkmalgeschütztes Nebengebäude mit rund 75 m² Nutzfläche, das sich ideal als Lager-, Werkstatt- oder Abstellfläche eignet. Darüber hinaus können bei einer zukünftigen Sanierung bzw. Ausbau zu Wohnzwecken –

vorbehaltlich einer steuerlichen Prüfung – attraktive Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der Denkmalschutzregelungen genutzt werden.

Die zentrale Lage im Herzen von Oettingen gewährleistet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Mit monatlichen Nettokaltmieteinnahmen von 1.580,- €, einem Ist-Faktor von 20,57 sowie einem Kaufpreis von lediglich 1.158,44 €/m² Wohnfläche (ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Nutzfläche des Nebengebäudes) bietet diese Immobilie ein attraktives Gesamtpaket für Kapitalanleger, Eigennutzer mit Gewerbeambitionen und Investoren.

Ob als sofort rentable Kapitalanlage oder als Objekt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial – dieses vielseitige Mehrfamilienhaus überzeugt durch vermietete Wohneinheiten, flexible Nutzflächen, den großzügigen Hofbereich und das denkmalgeschützte Nebengebäude mit zusätzlichen Perspektiven.

Da es sich um ein Gebäude innerhalb des Ensembleschutzes handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ausstattung und Details

Grundstück mit ca. 248 m²
Baujahr 1984 (nach Abriss des Altbestands)
Zentrumsnahe Lage in Oettingen
Anschluss an das regionale Fernwärmenetz von Oettingen
Großzügiger Hofbereich mit ca. 65 m² und ca. 4 Pkw-Stellplätzen
Aktuell monatlich Mieteinnahmen von 1.580,00,- € (netto kalt)
X-Fach-Faktor (Ist) von 20,57 Jahren
Kaufpreis pro m² von 1.158,44 € (ohne die Nutzfläche von ca. 75 m² im Nebengebäude)
Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einem Nebengebäude
Mehrfamilienhaus mit aktuell vier vermieteten Wohneinheiten im OG und DG
Werkstatt + Garage im Erdgeschoss im Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 62 m²
Werkstatt im Erdgeschoss im Mehrfamilienhaus mit ca. 23,12 m²
Garage im Erdgeschoss im Mehrfamilienhaus mit ca. 36,12 m²
Umbau Garage und Werkstatt im EG im MFH zu einer barrierefreien Wohnung möglich
WC im Erdgeschoss des Mehrfamilienhaus angeschlossen an die Garage
Praktischer Abstellraum für die Mietwohnungen im Erdgeschoss im Mehrfamilienhaus
Separate Waschküche für die Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus
Zwei vermietete Wohnungen im Obergeschoss mit jeweils ca. 40,67 m²
Zwei vermietete Wohnungen im Dachgeschoss mit jeweils ca. 38,12 m²
Zusätzliches denkmalgeschütztes Nebengebäude mit ca. 75 m² vielseitig verwendbarer Nutzfläche

Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Alles zum Standort

Oettingen i. Bay. gilt als liebenswerte Residenzstadt im landschaftlich einzigartigen Ries. Die ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Grafen und späteren Fürsten zu Oettingen wird geprägt von ihrer herrschaftlichen Vergangenheit: Sie war Sitz zweier Höfe und über mehrere Jahrhunderte sogar konfessionell aufgeteilt. Die sich gegenüberstehenden Barock- und Fachwerkfassaden prägen eindrucksvoll das Stadtbild. Mit ihren bunten Giebeln, Brunnen und Gässchen, dem Residenzschloss und Heimatmuseum lädt die Stadt zum Verweilen und Entdecken ein. Das ca. 5.100 Einwohner zählende Oettingen liegt an der B 466; von ihr zweigen zwei Staatsstraßen ab. Zur Kreisstadt Donauwörth sind es 37 km und in die etwa gleichgroße Stadt Nördlingen 15 km.

Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel sowie kleinem und mittelständischem Gewerbe. Hier ist auch der Stammsitz der bundesweit tätigen Brauerei. Unmittelbar vor Ort sind Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium vorhanden.

Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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.

Objektnummer: 26248092 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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