Garching an der Alz

Attraktive Kapitalanlage in ruhiger, zentraler Lage mit Charme und Perspektive

Objektnummer: 26437024-1



KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184.84 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 630 m^2

Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

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

Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Auf einen Blick

Objektnummer	26437024-1
Wohnfläche	ca. 184.84 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	560.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.01.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	209.95 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Die Immobilie

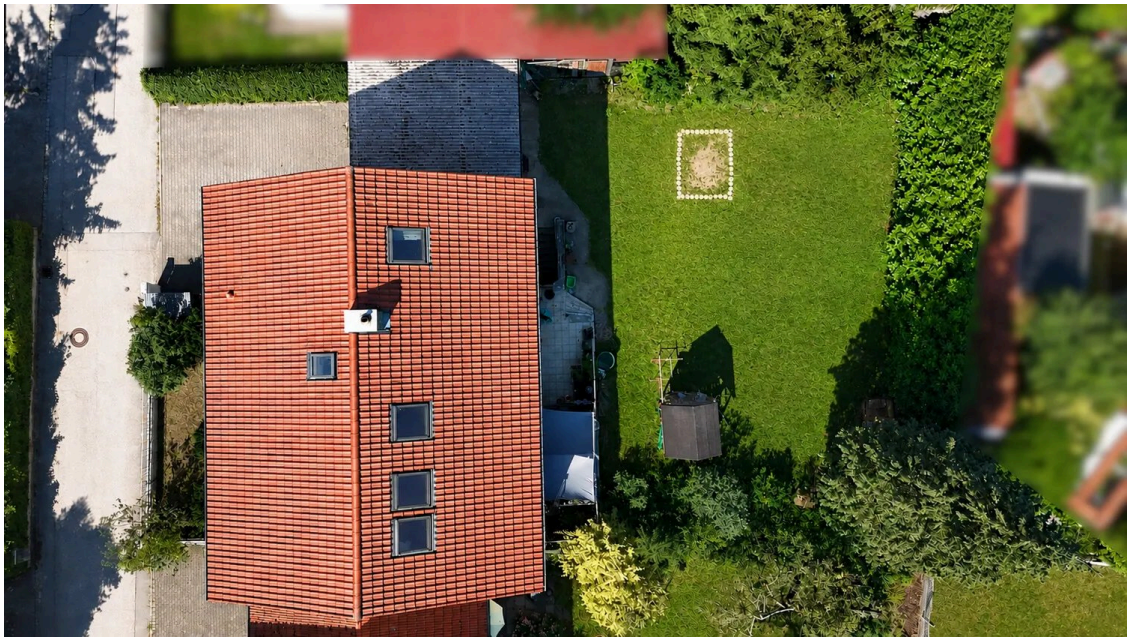




Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

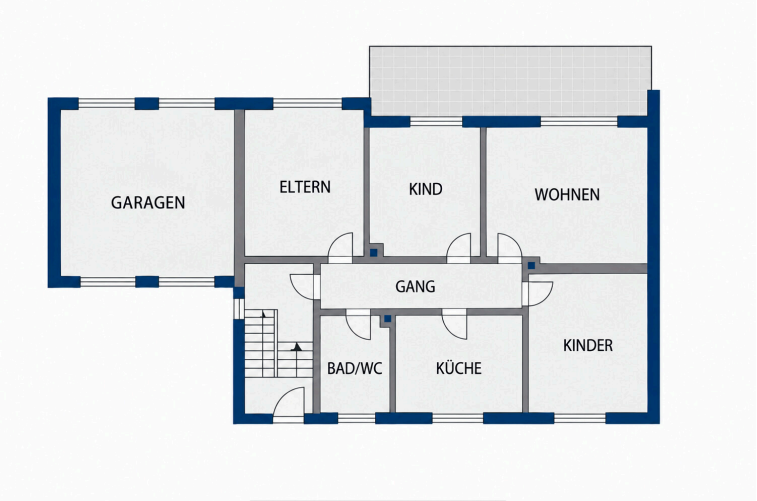
Die Immobilie





Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Ein erster Eindruck

Attraktive Kapitalanlage in ruhiger, zentraler Lage mit Charme und Perspektive

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Garching an der Alz bietet Kapitalanlegern eine solide Investitionsmöglichkeit mit laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Ertragspotenzial. Die Immobilie befindet sich unweit der Ortsmitte und ist dennoch sehr ruhig in eine gewachsene Siedlung eingebettet. Der Standort verbindet kurze Wege zur örtlichen Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld – eine gute Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit.

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus umfasst Erdgeschoss, Obergeschoss, ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss sowie ein Kellergeschoss. Die aktuelle Wohnflächenberechnung bezieht sich ausschließlich auf die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Diese verfügen jeweils über ca. 92,42 m² Wohnfläche; Balkon- oder Terrassenflächen sind dabei nicht angerechnet. Insgesamt ergibt sich eine berechnete Wohnfläche von ca. 184,84 m² für die beiden Hauptwohnungen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind vermietet und erzielen jeweils 930 € Kaltmiete pro Monat. Für diese beiden Einheiten ergibt sich damit eine aktuelle Kaltmiete von insgesamt 1.860 € monatlich bzw. 22.320 € p. a. Beide Wohnungen verfügen über nahezu identische Grundrisse mit drei individuell nutzbaren Zimmern, großzügigem Wohnzimmer, Küche, Badezimmer und zentralem Flur. Diese Raumaufteilung spricht eine breite Mieterschaft an und unterstützt eine langfristige Vermietbarkeit.

Das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss wurde von den Eigentümern zeitweise selbst genutzt und in der Vergangenheit auch zeitweise vermietet. Hierbei wurde eine Kaltmiete von 450 € monatlich erzielt. Bei erneuter Vermietung des Dachgeschosses kann sich eine potenzielle Gesamtkaltmiete von 2.310 € monatlich bzw. 27.720 € p. a. ergeben. Somit bietet die Immobilie neben den bestehenden Einnahmen weiteres Optimierungspotenzial.

Das ca. 630 m² große Grundstück mit sonnigem Garten in Südost-Ausrichtung steigert die Wohnqualität und erhöht die Attraktivität für Mieter. Eine Doppelgarage ergänzt das Angebot und bietet praktischen Mehrwert.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg gut instand gehalten und modernisiert. Verschiedene Sanierungsmaßnahmen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Für Kapitalanleger besonders interessant ist die Kombination aus bestehender Vermietung, klar strukturierter Wohnfläche und Entwicklungspotenzial. Die Hauptwohnungen generieren laufende Einnahmen, während das Dachgeschoss zusätzliche Optionen zur Ertragssteigerung bietet. Durch mehrere nutzbare Einheiten verteilt sich das Vermietungsrisiko auf mehrere Mietparteien.

Auch die Lage spricht für eine nachhaltige Investition. Garching an der Alz bietet eine gute örtliche Infrastruktur und liegt verkehrsgünstig zwischen Altötting, Burghausen, Burgkirchen und Trostberg. Gleichzeitig befindet sich das Objekt unweit der Ortsmitte und dennoch in sehr ruhiger Siedlungslage – eine bei Mietern gefragte Kombination.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint solide Bausubstanz, bestehende Mieteinnahmen, ruhige und zugleich zentrale Lage sowie zusätzliches Ertragspotenzial. Für Kapitalanleger bietet sich hier die Möglichkeit, ein gepflegtes Anlageobjekt mit Perspektive in einer gut vermietbaren Wohnlage zu erwerben.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen diese spannende Kapitalanlage persönlich vor.
Bitte senden Sie uns hierfür Ihre schriftliche Anfrage über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Alles zum Standort

Garching an der Alz – Idylle im Herzen des Alztals

Garching an der Alz liegt malerisch eingebettet im Alztal des oberbayerischen Landkreises Altötting, wo Natur, Geschichte und modernes Leben harmonisch aufeinandertreffen. Der charmante Ortsteil Wald an der Alz begeistert durch seine idyllische Lage, nur wenige Kilometer nördlich des Chiemsees und nahe dem Waginger See. Die sanft fließende Alz, grüne Wiesen und dichte Wälder schaffen eine Landschaft voller Ruhe und Schönheit.

Geschichte wird hier lebendig: Die restaurierte Schlosskapelle St. Erasmus und das traditionsreiche kurfürstliche Bräuhaus erzählen von vergangener Zeit. Im Herzen des Dorfes lädt der 1997 neu gestaltete Dorfplatz mit Pavillon, Brunnen und Ruhebänken zum Verweilen ein und unterstreicht den besonderen Dorfcharakter.

Garching an der Alz ist ideal für Familien. Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort, das Sportzentrum mit Fußballplatz, Tennisanlage und beheiztem Schwimmbad sorgt für ein lebendiges Vereinsleben. Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Umgebung, perfekt für Spaziergänge entlang der Alz oder ausgedehnte Touren durch Wiesen und Wälder.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Baumarkt und zahlreiche Hofläden decken den Alltag ab. Kulinarische Highlights bietet das nahegelegene Hotel „Raspl's Traumschmiede" sowie weitere regionale Gastronomie, wie das beliebte Café Noah.

Dank der guten Anbindung an die B 299, Nähe zur A94 und stündlichem Bahnverkehr ist Garching an der Alz bestens erreichbar. Altötting liegt nur 13 Kilometer entfernt, Mühldorf und Burghausen etwa 20 Kilometer, München und Salzburg rund 95 bzw. 60 Kilometer – ideal für Pendler und Wochenendausflügler.

Garching an der Alz vereint Geschichte, naturnahe Lebensqualität und dynamische Weiterentwicklung. Zwischen Flüssen, blühenden Wiesen und historischen Gebäuden entfaltet sich eine Atmosphäre, die zum Leben, Verweilen und Genießen einlädt.

Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

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.

Objektnummer: 26437024-1 - 84518 Garching an der Alz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com