



93449 Waldmünchen

Anlage-Objekt als Pension oder Wohnungen



540.000 €

Kaufpreis

413 m²

Wohnfläche

400 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Konrad Martiny

Tel.: 004917610298117

konrad.martiny@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	413 m ²
Nutzfläche	128 m ²
Grundstücksfläche	400 m ²
vermietbare Fläche	413

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	540.000 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Stadthaus mit einer Gesamtfläche von 400 m²
- Wohnfläche von 413 m²
- Energieeffizienzklasse E
- Geeignet als Kapitalanlage, Pensionbetrieb oder Wohnungen
- Mehrere Wohneinheiten möglich
- PV-Anlage auf dem Dach zur Energiegewinnung
- Großzügiger Gartenbereich
- Mehrere Balkone für zusätzlichen Wohnkomfort
- Keller mit zusätzlichen Lagermöglichkeiten und Fitness-Räumen
- Heizungsanlage mit Öl und Holzheizmöglichkeit
- Hochwertige Fenster mit Isolierverglasung
- Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Ruhige Wohnlage mit hohem Wertsteigerungspotenzial



Beschreibung

Dieses großzügige Stadthaus bietet als ehemalige Pension mit seinen 17 Zimmern auf einer Wohnfläche von 413 m² ein beeindruckendes Potenzial für Kapitalanleger. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Etagen und ist ideal für eine vielseitige Nutzung geeignet. Sowohl als Nutzung als Pension oder zur Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der den Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen ermöglicht. Die großzügig geschnittenen Räume bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt 9 Gästezimmer. Ein Apartment im DG und eine geräumige Wohnung im 1. OG.

Die Energieeffizienzklasse E weist auf ein gewisses Modernisierungspotenzial hin, was Investoren die Möglichkeit bietet, den Wert der Immobilie durch gezielte Maßnahmen zu steigern.

Die Grundrisse zeigen eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl funktional als auch ansprechend ist.

Mit einer Grundstücksfläche von circa 400 m² bietet das Anwesen zudem ausreichend Außenfläche, die individuell gestaltet werden kann.

Ausreichend Kfz-Stellplätze stehen im Nahbereich auf öffentlichen Flächen zur Verfügung.

Diese Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, insbesondere für Anleger, die auf der Suche nach einem Objekt mit Entwicklungspotenzial sind.

Die Eigentümer wären auch für die Möglichkeit eines Mietkaufes offen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im Luftkurort Waldmünchen. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die sowohl für Investoren als auch für zukünftige Mieter attraktiv sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet, die etwa fünf Gehminuten entfernt liegt.

Für Familien mit Kindern sind mehrere Bildungseinrichtungen in der Nähe, darunter eine Grundschule, Realschule und eine Berufsschule. Auch Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, mit Parks, Spielplätzen und einem Museum in der Umgebung. Der Persee bietet alle Freizeitmöglichkeiten.

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte gegeben.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit, was sie zu einer idealen Wahl für Kapitalanleger macht, die Wert auf eine stabile Vermietbarkeit und eine gute Infrastruktur legen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 159.70 kWh/(m²*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

























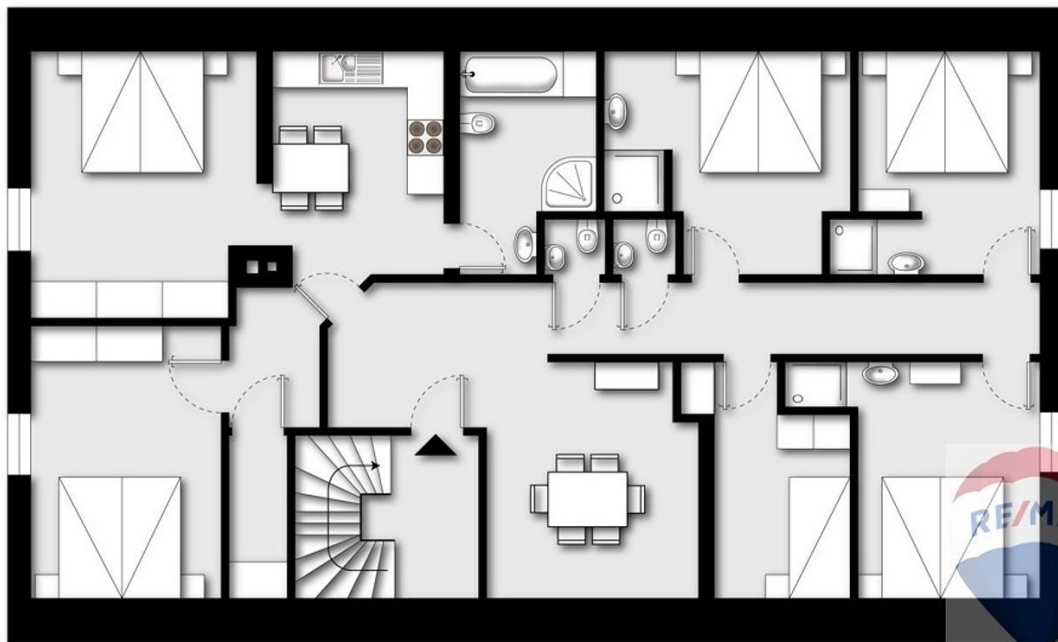




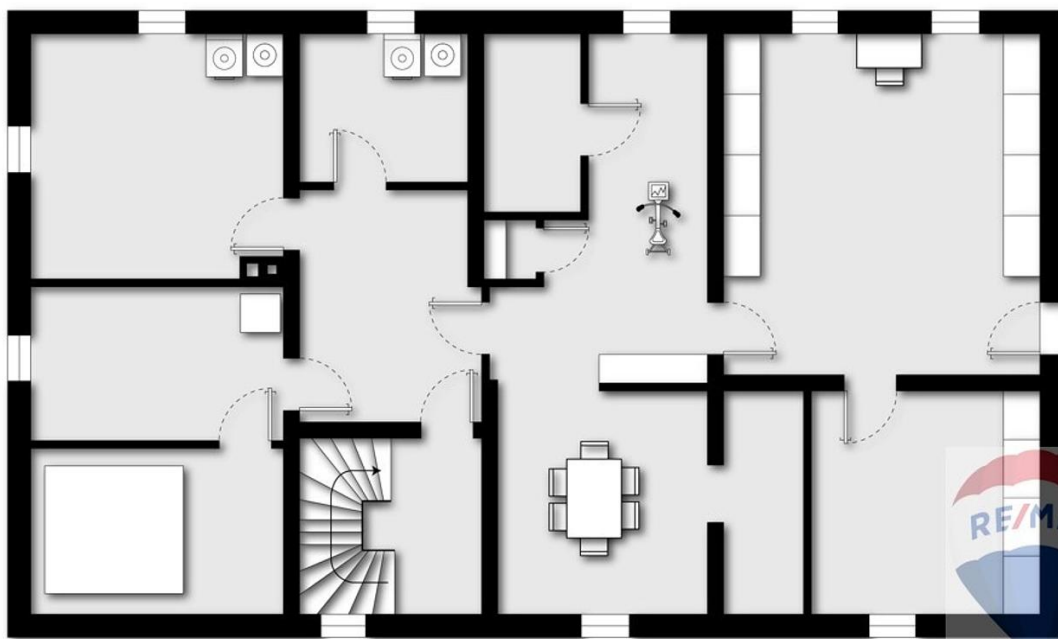
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion