



92318 Neumarkt-Pölling

Älteres Mehrfamilienhaus mit Garagen in ruhiger und naturnaher Lage von Neumarkt, Stadtteil Pölling



990.000 €

Kaufpreis

464 m²

Wohnfläche

1133 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Christian Lautenschlager

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	464 m ²
Grundstücksfläche	1.133 m ²
Balkone / Terrassen	4
Stellplätze	7
vermietbare Fläche	465
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
X-fache	1.99
Mieteinnahmen ist	498.240 €
Mieteinnahmen soll	629.280 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.09.2026
Baujahr (Haus)	1965
Energieverbrauchskennwert	124.55
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Befuerung

Gas



unterkellert

unterkellert

ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohn- und Schlafräume mit Laminat (Holz-Optik)
- Dusch- und Wannenbäder mit Tageslicht
- Holzfenster (überwiegend) mit Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster (Marke Velux)
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine/Trockner
- Baujahr 1999 (Gas-Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung)
- Ablese-/Abrechnungsfirma für Betriebs-/Nebenkostenabrechnung
- Heizkörper mit Wärmemengenzählern, Abrechnung Wasser/Abwasser nach Personenzahl
- separate Stromzähler für die Wohnungen und Allgemeinstrom (Treppenhaus, Heizung etc.)



Beschreibung

Älteres Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) mit 5 Garagen:

- Baujahr ca. 1965, nachträglich erfolgte Modernisierungen/Renovierungen
- Heizung, teilweise Bodenbeläge, Elektrik, Sanitär
- renovierungsbedürftig im Bereich Außenanlagen, Fassade, Fenster, Sanitär etc.
- überwiegend vermietet, derzeit eine Wohnung leerstehend
- aktuelle Mieteinnahmen im Jahr insgesamt 41.520 €
- separates Treppenhaus mit Zugängen zu den Wohnungen und zum Keller
- voll unterkellert mit Kelleraußenaufgang zum Garten
- Grundstückgröße 1.133 m² Gebäude- und Freifläche
- Rasengrundstück und Baum-/Heckenbestand
- geteilter Hofbereich mit zusätzlichen Kfz-Stellplätzen

Erdgeschoss:

- zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon (jeweils ca. 88 m² Wohnfläche)
- monatliche Miete 850 € (790 € Wohnung mit Kelleranteil zzgl. 60 € Garage)
- eine Wohnung leerstehend, derzeit zur Vermietung im Angebot (790 € monatliche Miete)

Obergeschoss:

- zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon (jeweils ca. 88 m² Wohnfläche)
- Whg. links monatliche Miete 850 € (790 € mit Kelleranteil zzgl. 60 € Garage)
- Whg. rechts monatliche Miete 790 € inkl. Kelleranteil

Dachgeschoss:

- zwei 2-Zimmer-Wohnungen ohne Balkon (jeweils ca. 88 m² Wohnfläche)
- Whg. links monatliche Miete mit Kelleranteil 390 €
- Whg. rechts monatliche Miete mit Kelleranteil 440 €

Hinweis: Grundrisspläne vom Dachgeschoss sind nicht vorhanden. Die beiden Dachgeschoss-Wohnungen sind genehmigt, allerdings ist die Ausführung nicht regelkonform.

Zusätzlicher Mietvertrag über Garage + großem Kellerraum + 2 Kfz-Stellplätze:

- 140 € monatlich Miete, jährliche Mieteinnahmen 1.680 €

Lage

In naturnaher Stadtrandlage von Neumarkt i.d.OPf.

Neumarkt (PLZ 92318), Stadtteil Pölling, ca. 3 km in die Innenstadt

- ruhige Wohnlage am Stadtrand und Maierbach
- Bäckerei vor Ort, Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) Nürnberger Straße
- Nähe Klinikum Neumarkt
- Stadtbusanbindung, Bahnhof in Pölling (S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg)

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.neumarkt.de.

















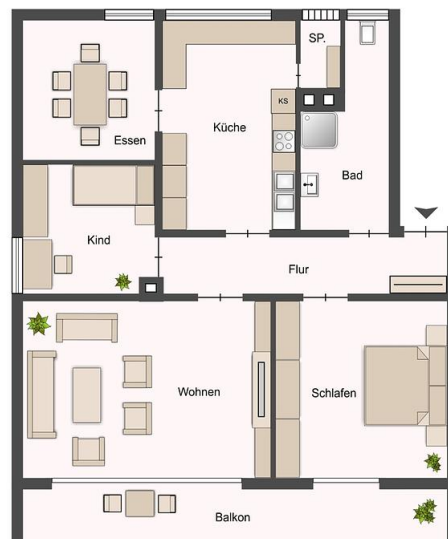




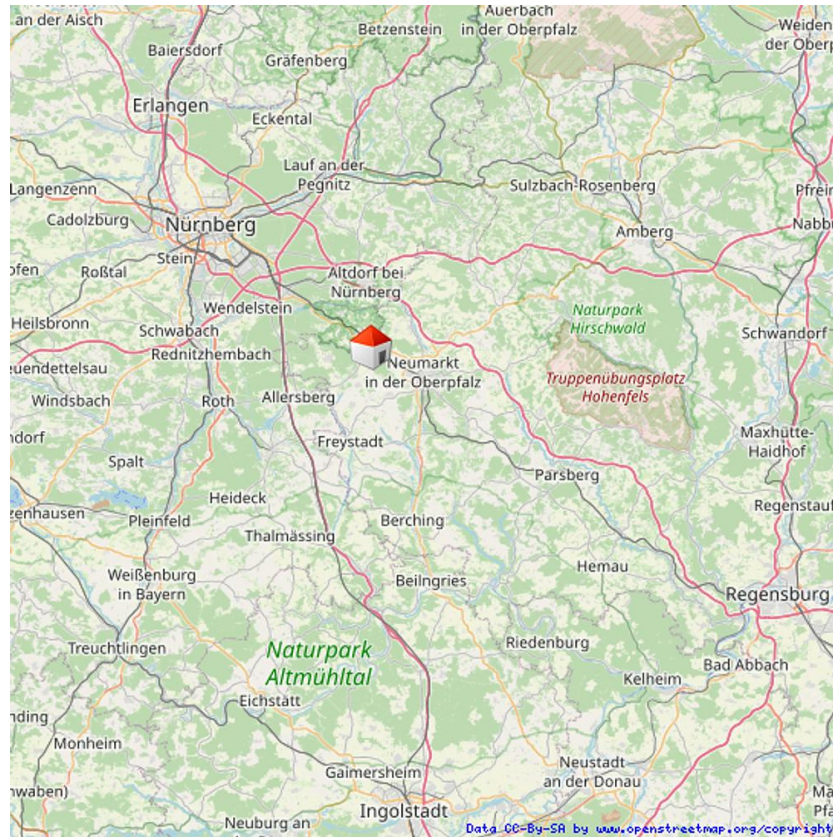












Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)

